

TE Vfgh Beschluss 2025/6/6 G104/2024

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2025

Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

Norm

B-VG Art140 Abs1 Z1 litc

Wr BauO 1930 §7a Abs3 , §7a Abs5

VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 140 heute
 2. B-VG Art. 140 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
 5. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 6. B-VG Art. 140 gültig von 06.06.1992 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
 7. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.1991 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 8. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1988 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 9. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1976 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 10. B-VG Art. 140 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 140 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. VfGG § 7 heute
 2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
 3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
 4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
 5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
 9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
 10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Zurückweisung eines Individualantrags auf Aufhebung von Bestimmungen der Wr BauO 1930 betreffend das Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke wegen der Möglichkeit der Erlangung eines Bescheides über eine Ausnahmegewilligung

Spruch

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung

I. Antragsrömisch eins. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litc B-VG gestützten Antrag begehren die Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge folgende Bestimmungen bzw näher bezeichnete Teile folgender Bestimmungen, als verfassungswidrig aufheben:

"§7a Abs3 und Abs5 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl Nr 11/1930 idF LGBl Nr 37/2023 (kundgemacht am 13.12.2023);"§7a Abs3 und Abs5 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2023, (kundgemacht am 13.12.2023);

in eventu

§7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl Nr 11/1930 idF LGBl Nr 37/2023 (kundgemacht am 13.12.2023);§7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2023, (kundgemacht am 13.12.2023);

in eventu,

den letzten Halbsatz 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar' in §7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl Nr 11/1930 idF LGBl Nr 37/2023 (kundgemacht am 13.12.2023),den letzten Halbsatz 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar' in §7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2023, (kundgemacht am 13.12.2023),

in eventu,

den letzten Halbsatz 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar' in §7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl Nr 11/1930 idF LGBl Nr 69/2018 (kundgemacht am 21.12.2018)[.]'"den letzten Halbsatz 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar' in §7a Abs3 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 69 aus 2018, (kundgemacht am 21.12.2018)[.]"

II. Rechtslagerrömisch zwei. Rechtslage

1. §7a des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl 11/1930, idF LGBl 37/2023 lautet (die mit dem Hauptantrag sowie mit dem ersten und zweiten Eventualantrag angefochtenen Absätze bzw Teile der Bestimmung sind hervorgehoben):1. §7a des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt 37 aus 2023, lautet (die mit dem Hauptantrag sowie mit dem ersten und zweiten Eventualantrag angefochtenen Absätze bzw Teile der Bestimmung sind hervorgehoben):

"Wohnzonen

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

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

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung

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

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig.

(5) Ausnahmen von Abs3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; weiters sind Ausnahmen von Abs3 und Abs4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

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

2. §7a des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl 11/1930, idF LGBl 69/2018 lautete (der mit dem dritten Eventualantrag angefochtene Teil der Bestimmung ist hervorgehoben): 2. §7a des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt 69 aus 2018, lautete (der mit dem dritten Eventualantrag angefochtene Teil der Bestimmung ist hervorgehoben):

"Wohnzonen

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

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

(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.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs3 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 Abs3 sowie Ausnahmen von Abs4 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.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt,

werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt[.]"

III. Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisches drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die Antragsteller sind Eigentümer näher bezeichneter Wohnungen, die in einer Wohnzone im Sinne des §7a Abs1 BO für Wien gelegen sind und von den Antragstellern ganzjährig gewerblich für kurzfristige Beherbergungszwecke vermietet werden (sog "Kurzzeitvermietung für touristische Zwecke").

2. Zur Antragslegitimation führen die Antragsteller der Sache nach Folgendes aus:

Das gemäß §7a Abs3 BO für Wien vorgesehene Verwendungsverbot verbiete die von den Antragstellern bereits vor der Bauordnungsnovelle 2018 (LGBI 69/2018) gewerblich betriebene Kurzzeitvermietung für touristische Zwecke. Dieses als Eigentumsbeschränkung zu qualifizierende Verbot zwingt die Antragsteller dazu, ihre Wohnungen für längere Zeiträume zu vermieten bzw ihre durch die Kurzzeitvermietung erlangte Flexibilität aufzugeben. Ebenso seien sie durch dieses Verwendungsverbot gezwungen, ihre gewerbliche Tätigkeit einzustellen und auch – im Zusammenhang mit der gewerblichen Vermietung stehende – Dienstleistungsverträge, wie etwa für Vermittlungsplattformen oder Reinigungsleistungen, zu kündigen. Die angefochtene und in Kraft stehende Norm greife damit aktuell und unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller ein. Das gemäß §7a Abs3 BO für Wien vorgesehene Verwendungsverbot verbiete die von den Antragstellern bereits vor der Bauordnungsnovelle 2018 (Landesgesetzblatt 69 aus 2018,) gewerblich betriebene Kurzzeitvermietung für touristische Zwecke. Dieses als Eigentumsbeschränkung zu qualifizierende Verbot zwingt die Antragsteller dazu, ihre Wohnungen für längere Zeiträume zu vermieten bzw ihre durch die Kurzzeitvermietung erlangte Flexibilität aufzugeben. Ebenso seien sie durch dieses Verwendungsverbot gezwungen, ihre gewerbliche Tätigkeit einzustellen und auch – im Zusammenhang mit der gewerblichen Vermietung stehende – Dienstleistungsverträge, wie etwa für Vermittlungsplattformen oder Reinigungsleistungen, zu kündigen. Die angefochtene und in Kraft stehende Norm greife damit aktuell und unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller ein.

Ein anderer zumutbarer Weg, um ihre Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der angefochtenen Bestimmungen an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, stehe den Antragstellern nicht zur Verfügung, zumal es ihnen aus mehreren Gründen nicht zumutbar sei, eine Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien zu beantragen:

Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien bereits auf Grund tatsächlicher Gegebenheiten, wie etwa der derzeitigen Nutzung der Flächen sowie der bautechnischen Ausführungen der Wohnungen (Brandschutz- und Energieeffizienzerfordernisse), aussichtslos sei, sei es den Antragstellern – im Lichte der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu VfSlg 15.546/1999 – schon aus diesem Grund nicht zumutbar, ein Bewilligungsverfahren anzustreben, um im Verwaltungsweg ihre Normbedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen. Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien bereits auf Grund tatsächlicher Gegebenheiten, wie etwa der derzeitigen Nutzung der Flächen sowie der bautechnischen Ausführungen der Wohnungen (Brandschutz- und Energieeffizienzerfordernisse), aussichtslos sei, sei es den Antragstellern – im Lichte der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu VfSlg 15.546 aus 1999, – schon aus diesem Grund nicht zumutbar, ein Bewilligungsverfahren anzustreben, um im Verwaltungsweg ihre Normbedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

Überdies sei lediglich der Drittantragsteller Alleineigentümer der Liegenschaft, sodass die Beantragung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin auch deshalb nicht zumutbar sei, weil es ihnen nicht zugemutet werden könne, die für die Antragstellung erforderliche Zustimmung aller Miteigentümer gemäß §60 Abs1 litc iVm §63 Abs1 litc BO für Wien einzuholen oder diese im streitigen zivilgerichtlichen Verfahren zu erlangen. Überdies sei lediglich der Drittantragsteller Alleineigentümer der Liegenschaft, sodass die Beantragung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin auch deshalb nicht zumutbar sei, weil es ihnen nicht zugemutet werden könne, die für die Antragstellung erforderliche Zustimmung aller Miteigentümer gemäß §60 Abs1 litc in Verbindung mit §63 Abs1 litc BO für Wien einzuholen oder diese im streitigen zivilgerichtlichen Verfahren zu erlangen.

Schließlich könne es den Antragstellern auch nicht zugemutet werden, ein Verwaltungsstrafverfahren zu provozieren, um die vermutete Verfassungswidrigkeit der angefochtenen Bestimmungen an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

3. Weiters weisen die Antragsteller darauf hin, dass der Zulässigkeit des Antrages der (Ablehnungs-)Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 8. Juni 2021, E4117/2020, in dem der Verfassungsgerichtshof aus Anlass einer auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde ausgesprochen habe, keine Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit des §7a Abs3 letzter Halbsatz BO für Wien (idF LGBl 69/2018) zu hegen, nicht entgegenstehe.3. Weiters weisen die Antragsteller darauf hin, dass der Zulässigkeit des Antrages der (Ablehnungs-)Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 8. Juni 2021, E4117/2020, in dem der Verfassungsgerichtshof aus Anlass einer auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde ausgesprochen habe, keine Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit des §7a Abs3 letzter Halbsatz BO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt 69 aus 2018,) zu hegen, nicht entgegenstehe.

4. Zum Anfechtungsumfang führen die Antragsteller schließlich aus, dass mit dem Hauptantrag das gesamte Regel- bzw Ausnahmesystem bezüglich der gewerblichen kurzzeitigen Vermietung von in Wohnzonen gelegenen Wohnungen für touristische Zwecke angefochten werde, zumal diese Bestimmungen in einem untrennbaren Zusammenhang stünden. Die Eventualanträge würden das Aufhebungsbegehren enger fassen. Mit diesen würde nur die Aufhebung des Verwendungsverbotes in §7a Abs3 BO für Wien bzw die Aufhebung des letzten Halbsatzes in Abs3 des §7a BO für Wien (idF LGBl 69/2018 und idF LGBl 37/2023) begehrt werden.4. Zum Anfechtungsumfang führen die Antragsteller schließlich aus, dass mit dem Hauptantrag das gesamte Regel- bzw Ausnahmesystem bezüglich der gewerblichen kurzzeitigen Vermietung von in Wohnzonen gelegenen Wohnungen für touristische Zwecke angefochten werde, zumal diese Bestimmungen in einem untrennbaren Zusammenhang stünden. Die Eventualanträge würden das Aufhebungsbegehren enger fassen. Mit diesen würde nur die Aufhebung des Verwendungsverbotes in §7a Abs3 BO für Wien bzw die Aufhebung des letzten Halbsatzes in Abs3 des §7a BO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt 69 aus 2018, und in der Fassung Landesgesetzblatt 37 aus 2023,) begehrt werden.

5. Die Wiener Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der sie dem Antragsvorbringen entgegentritt und die Zurück-, in eventu die Abweisung des Antrages beantragt.

5.1. Hinsichtlich der Zulässigkeit des Antrages führt die Wiener Landesregierung –soweit relevant – auf das Wesentliche zusammengefasst Folgendes aus:

Bei dem Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für kurzzeitige Beherbergungszwecke gemäß §7a Abs3 BO für Wien handle es sich um kein absolutes Verbot, da diese Form der Wohnungsnutzung mit einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien zulässig sei. Eine Ausnahmegewilligung im Sinne des §7a Abs5 BO für Wien könne im Bewilligungsverfahren gemäß §60 Abs1 litc BO für Wien beantragt werden. Da die BO für Wien im Zusammenhang mit dem gemäß §7a Abs3 BO für Wien normierten Verbot ein Bewilligungsverfahren vorsehe, greife nicht bereits die angefochtene Bestimmung, sondern erst der die Bewilligung versagende Bescheid unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller ein. Der Antrag sei bereits vor diesem Hintergrund unzulässig.

Überdies stehe den Antragstellern durch die Möglichkeit der Erlangung einer Ausnahmegewilligung nach §7a Abs5 BO für Wien im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens gemäß §60 Abs1 litc BO für Wien ein Weg offen, um ihre Normbedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

Das Beschreiten dieses Weges sei den Antragstellern – entgegen ihrer Auffassung – auch zumutbar:

Entgegen der Annahme der Antragsteller, die sie durch den der Sache nach nicht passenden Verweis auf VfSlg 15.546/1999 zu stützen versuchen, sei der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu entnehmen, dass die Einleitung eines Bewilligungsverfahrens selbst dann zumutbar sei, wenn die Ab- bzw die Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrages bei der Antragstellung absehbar sei. Entgegen der Annahme der Antragsteller, die sie durch den der Sache nach nicht passenden Verweis auf VfSlg 15.546 aus 1999, zu stützen versuchen, sei der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu entnehmen, dass die Einleitung eines Bewilligungsverfahrens selbst dann zumutbar sei, wenn die Ab- bzw die Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrages bei der Antragstellung absehbar sei.

Bezüglich des Verfahrens zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei – entgegen dem Vorbringen der Antragsteller – darauf hinzuweisen, dass für die Antragstellung weder kostspielige noch aufwendige Beilagen erforderlich seien, zumal die Frage der Erforderlichkeit baulicher Maßnahmen erst im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu klären und etwaige bauliche Maßnahmen erst nach positivem Abschluss des Verfahrens umzusetzen seien. Den Antragstellern entstünden damit im Zuge des Baubewilligungsverfahrens jedenfalls keine frustrierten Aufwendungen.

Hinsichtlich des Vorbringens der Antragsteller, wonach dem Erst- und der Zweitantragstellerin die Einholung der für die Antragstellung erforderlichen Zustimmungserklärung aller Miteigentümer nicht zugemutet werden könne, sei darauf hinzuweisen, dass die Einholung einer solchen Zustimmungserklärung bzw. allenfalls die Ersetzung dieser Zustimmungserklärung durch einen Gerichtsbeschluss üblich sei und daher auch den Antragstellern zugemutet werden könne.

5.2. Für den Fall, dass der Verfassungsgerichtshof den Antrag dennoch als zulässig erachten sollte, hat die Wiener Landesregierung auch in der Sache Stellung genommen.

6. Die Antragsteller haben eine Replik erstattet, in der sie unter erneutem Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 15.546/1999 sowie nunmehr auch VfSlg 14.944/1997) vor allem darauf hinweisen, dass die Beantragung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des §7a Abs5 BO für Wien nicht zumutbar sei. 6. Die Antragsteller haben eine Replik erstattet, in der sie unter erneutem Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg 15.546 aus 1999, sowie nunmehr auch VfSlg 14.944 aus 1997,) vor allem darauf hinweisen, dass die Beantragung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des §7a Abs5 BO für Wien nicht zumutbar sei.

Bezüglich der Zulässigkeit des Antrages weisen die Antragsteller abermals darauf hin, dass es ihnen nicht zugemutet werden könne, ein – absehbar – aussichtsloses Bewilligungsverfahren anzustreben, kostspielige Einreichunterlagen für die Antragstellung anfertigen zu lassen und die für die Antragstellung erforderliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer einzuholen. Überdies weisen die Antragsteller darauf hin, dass selbst bei Beantragung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des §7a Abs5 BO für Wien nicht gewährleistet sei, dass die mit dem vorliegenden Antrag angefochtenen Bestimmungen im verwaltungsbehördlichen bzw. -gerichtlichen Verfahren – insbesondere bei einer Zurückweisung des Ansuchens um Erteilung einer Ausnahmegewilligung mangels Nichtvorlage der Zustimmungserklärung aller Miteigentümer – präjudiziell sei und damit die vermutete Verfassungswidrigkeit der Bestimmungen tatsächlich an den Verfassungsgerichtshof herangetragen werden könne.

IV. Zulässigkeit römisch vier. Zulässigkeit

1. Gemäß Art140 Abs1 Z1 litc B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Verfassungswidrigkeit von Gesetzen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Verfassungswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, wenn das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat seit dem Beschluss VfSlg 8009/1977 in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt vertreten, die Antragslegitimation nach Art140 Abs1 Z1 litc B-VG setze voraus, dass durch die bekämpfte Bestimmung die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt werden müssen und dass der durch Art140 Abs1 B-VG dem Einzelnen eingeräumte Rechtsbehelf dazu bestimmt ist, Rechtsschutz gegen verfassungswidrige Gesetze nur insoweit zu gewähren, als ein anderer zumutbarer Weg hierfür nicht zur Verfügung steht (zB VfSlg 11.803/1988, 13.871/1994, 15.343/1998, 16.722/2002, 16.867/2003). Der Verfassungsgerichtshof hat seit dem Beschluss VfSlg 8009 aus 1977, in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt vertreten, die Antragslegitimation nach Art140 Abs1 Z1 litc B-VG setze voraus, dass durch die bekämpfte Bestimmung die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt werden müssen und dass der durch Art140 Abs1 B-VG dem Einzelnen eingeräumte Rechtsbehelf dazu bestimmt ist, Rechtsschutz gegen verfassungswidrige Gesetze nur insoweit zu gewähren, als ein anderer zumutbarer Weg hierfür nicht zur Verfügung steht (zB VfSlg 11.803 aus 1988,, 13.871 aus 1994,, 15.343 aus 1998,, 16.722 aus 2002,, 16.867 aus 2003,,).

2. Im vorliegenden Fall steht den Antragstellern – entgegen ihrer Behauptung – ein solcher zumutbarer Weg zur Geltendmachung der behaupteten Verfassungswidrigkeit zur Verfügung:

Wie die Wiener Landesregierung in ihrer Äußerung zutreffend aufzeigt, sieht die BO für Wien die Möglichkeit vor, im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien zu beantragen. Im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens hat die zuständige Baubehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß §7a Abs5 BO für Wien vorliegen; über den Antrag ist jedenfalls mit Bescheid abzusprechen.

Den Antragstellern steht es frei, gegen einen solchen Bescheid – selbst im Falle einer Zurückweisung des Antrages

durch die Verwaltungsbehörde – gemäß Art130 Abs1 Z1 B-VG bei dem dafür zuständigen Verwaltungsgericht Beschwerde zu erheben und als Partei des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht auf die vermutete Verfassungswidrigkeit der hier angefochtenen Bestimmungen mit dem Ziel, dass das Verwaltungsgericht beim Verfassungsgerichtshof einen Gesetzesprüfungsantrag gemäß Art140 Abs1 Z1 lit a B-VG stellt, hinzuweisen, oder – sollte das Verwaltungsgericht keinen Gesetzesprüfungsantrag stellen – gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes wegen Anwendung einer verfassungswidrigen Rechtsvorschrift eine auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof zu erheben.

Da der Verwaltungsweg offensteht, steht den Antragstellern ein zumutbarer Weg zur Verfügung, die Frage der Verfassungsmäßigkeit der mit diesen Antrag angefochtenen Bestimmungen der BO für Wien an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

Für die Zumutbarkeit ist es – entgegen der Behauptung der Antragsteller – dabei belanglos, ob das Bestreiten dieses Weges für den Betroffenen in der Sache selbst aussichtsreich ist (vgl dazu zB VfSlg 14.702/1996, 14.739/1997, 15.163/1998, 15.524/1999). Für die Zumutbarkeit ist es – entgegen der Behauptung der Antragsteller – dabei belanglos, ob das Bestreiten dieses Weges für den Betroffenen in der Sache selbst aussichtsreich ist vergleiche dazu zB VfSlg 14.702 aus 1996,, 14.739 aus 1997,, 15.163 aus 1998,, 15.524 aus 1999,).

3. Der Antrag erweist sich daher als unzulässig.

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

1. Der Antrag war daher als unzulässig zurückzuweisen.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

VfGH / Individualantrag, VfGH / Weg zumutbarer, Raumordnung, Baurecht, VfGH / Legitimation

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:G104.2024

Zuletzt aktualisiert am

02.09.2025

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at