

TE Vfgh Beschluss 2025/6/6 G105/2024

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2025

Index

L10 Bau- und Bodenrecht sowie Recht der Technik (B)

L10/10 Baurecht sowie Straßen- und Wegerecht

Norm

B-VG Art140 Abs1 Z1 litc

Wr BauO 1930 §7a Abs1, §119 Abs2a, §129 Abs1a, §135 Abs6a, §137a

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 näher bezeichneter Bestimmungen bzw Wortfolgen der Wr BauO betreffend die Kurzzeitvermietung für touristische Zwecke; Zumutbarkeit des Verwaltungsrechtswegs mittels

Beantragung einer 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:

"§119 Abs2a, §129 Abs1a, 135 Abs6a und die Wortfolgen 'und des §129 Abs1a' sowie 'und in konkreten Anlassfällen auch außerhalb von diesen' innerhalb von §137a Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl N 11/1930 idF LGBl Nr 37/2023 (kundgemacht am 13.12.2023);"§119 Abs2a, §129 Abs1a, 135 Abs6a und die Wortfolgen 'und des §129 Abs1a' sowie 'und in konkreten Anlassfällen auch außerhalb von diesen' innerhalb von §137a Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt N 11 aus 1930, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2023, (kundgemacht am 13.12.2023);

in eventu

§119 Abs2a, §129 Abs1a und 135 Abs6a 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);§119 Abs2a, §129 Abs1a und 135 Abs6a 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

§119 Abs2a, §129 Abs1a 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);§119 Abs2a, §129 Abs1a 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

die Wortfolge 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar', des §119 Abs2a lita letzter Halbsatz und §119 Abs2a litb 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);die Wortfolge 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,' des §119 Abs2a lita letzter Halbsatz und §119 Abs2a litb 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

die Wortfolge 'die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar', des §119 Abs2a lita letzter Halbsatz[.]"

II. Rechtslagerrömisch zwei. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl 11/1930, idF LGBl 37/2023 lauten (die mit dem Hauptantrag und den Eventualanträgen angefochtenen Teile der Bestimmungen sind hervorgehoben):Die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), Landesgesetzblatt 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt 37 aus 2023, lauten (die mit dem Hauptantrag und den Eventualanträgen angefochtenen Teile der Bestimmungen sind hervorgehoben):

"8. Abschnitt

Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden

§119. (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

(2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in §115 Abs1 Z1 lita bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,

b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung.

Eine über die Grenzen der lita und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß §129 Abs1a zulässig.

(3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.

(4) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.

Wohngebäude

§119a. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten. Die Abs2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen.

(2) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß §115 Abs1 Z1 lita bis d, ist auf dem Bauplatz ein vom Inneren des Gebäudes zugänglicher Raum zum Abstellen von Kinderwägen vorzusehen. Dieser Raum sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein.

(3) Bei der Schaffung von Wohnungen in Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß §115 Abs1 Z1 lita bis d, ist je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz auf dem Bauplatz zu errichten. Dieser hat eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht und muss folgende Anforderungen erfüllen:

1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger) geeignet sein.
2. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.
3. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können sowohl in einem Raum im Sinne des Abs2 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden.
4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet sind.

Die Behörde hat von der Einhaltung dieser Bestimmung teilweise oder gänzlich abzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Sinne dieser Bestimmung bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

(4) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) des Gebäudes sowie die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m² und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m² nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jugendspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m² nicht unterschreiten dürfen, erlassen.

[...]

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 haftet auch dieser, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist.

(1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des §119 Abs2a lit a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie 'Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet', 'Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,
2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,
3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des §119 Abs2 und 2a genutzt wird und
4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§119 Abs1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

(2) – (11) [...]

[...]

Baustrafen

§135. (1) [...]

(2) – (6) [...]

(6a) Schon das Anbieten einer Wohnung zu Zwecken, die über die Grenzen des §119 Abs2a lit a und b hinausgehen, ohne Ausnahmegewilligung (§129 Abs1a) ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs1 strafbar.

(7) [...]

[...]

§137a. Um zu verhindern, dass Wohnungen und Wohnraum dem Wohnungsmarkt und damit der Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft infolge Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung entzogen werden, ist die Behörde zur Durchführung behördlicher Kontrollen im Zusammenhang mit der Einhaltung des §7a und des §129 Abs1a sowie den Bezug habenden Verwaltungsstrafverfahren ermächtigt, in Wohnzonen und in konkreten Anlassfällen auch außerhalb von diesen folgende durch die für die Einhebung der Ortstaxe oder durch die für eine Datenverarbeitung aufgrund des Abgabengesetzes zuständige Dienststelle des Magistrats im Abgabungsverfahren ermittelten personenbezogenen Daten anzufordern und zu verarbeiten: Adressen, für die bereits ein Ortstaxe-Konto angelegt wurde, einschließlich folgender Daten der jeweiligen Unterkunftgeberinnen oder Unterkunftgeber: Name, Geburtsdatum, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie Angaben darüber, ob und wann die Ortstaxe für welche Vermietungszeiträume entrichtet wurde. Der Magistrat ist der datenschutzrechtliche Verantwortliche für diese Datenverarbeitung. Erhobene personenbezogene Daten sind spätestens nach drei Jahren zu löschen."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren
römisch drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die Antragsteller sind Eigentümer näher bezeichneter Wohnungen, die außerhalb 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 §§119 Abs2a iVm 129 Abs1a BO für Wien vorgesehene Verwendungsverbot verbietet die von den

Antragstellern gewerblich betriebene Kurzzeitvermietung von außerhalb von Wohnzonen im Sinne des §7a Abs1 BO für Wien gelegenen Wohnungen für touristische Zwecke. Bereits das bloße Anbieten sei gemäß §135 Abs6a BO für Wien verboten und könne verwaltungsstrafrechtlich mit einer Geldstrafe bis zu € 50.000,- sanktioniert werden. 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 angefochtenen und in Kraft stehenden Bestimmungen würden damit aktuell und unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller eingreifen. Das gemäß §§119 Abs2a in Verbindung mit 129 Abs1a BO für Wien vorgesehene Verwendungsverbot verbiete die von den Antragstellern gewerblich betriebene Kurzzeitvermietung von außerhalb von Wohnzonen im Sinne des §7a Abs1 BO für Wien gelegenen Wohnungen für touristische Zwecke. Bereits das bloße Anbieten sei gemäß §135 Abs6a BO für Wien verboten und könne verwaltungsstrafrechtlich mit einer Geldstrafe bis zu € 50.000,- sanktioniert werden. 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 angefochtenen und in Kraft stehenden Bestimmungen würden damit aktuell und unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragsteller eingreifen.

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 diversen Gründen nicht zumutbar sei, eine Ausnahmegewilligung im Sinne des §129 Abs1a BO für Wien zu beantragen:

Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des §129 Abs1a BO für Wien bereits auf Grund tatsächlicher Gegebenheiten, wie etwa der derzeitigen Nutzung der Flächen sowie der bautechnischen Ausführungen der Wohnungen (Brandschutz- und Energieeffizienzerfordernisse), aber auch auf Grund der Unmöglichkeit der Einholung der Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer der jeweiligen Liegenschaften aussichtslos sei, sei es den Antragstellern – im Lichte der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu VfSlg 15.546/1999 – schon aus diesem Grund nicht zumutbar, ein Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung anzustreben, um im Verwaltungsweg ihre Normbedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen. Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des §129 Abs1a BO für Wien bereits auf Grund tatsächlicher Gegebenheiten, wie etwa der derzeitigen Nutzung der Flächen sowie der bautechnischen Ausführungen der Wohnungen (Brandschutz- und Energieeffizienzerfordernisse), aber auch auf Grund der Unmöglichkeit der Einholung der Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer der jeweiligen Liegenschaften 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 Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung anzustreben, um im Verwaltungsweg ihre Normbedenken an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

Auch der Verweis auf das streitige zivilgerichtliche Verfahren zur Einholung der Zustimmungserklärungen stelle keine den Antragstellern zumutbare Alternative dar, um ihre Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der angefochtenen Bestimmungen an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

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. Zum Anfechtungsumfang führen die Antragsteller schließlich aus, dass mit dem Hauptantrag das gesamte Regel- bzw Ausnahmesystem bezüglich der gewerblichen kurzzeitigen Vermietung von außerhalb von Wohnzonen gelegenen Wohnungen für touristische Zwecke angefochten werde, weil diese Bestimmungen in einem untrennbaren Zusammenhang stünden. Mit den Eventualanträgen werde das Aufhebungsbegehren enger gefasst.

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

4.1. Bei dem Verbot der gewerblichen Nutzung von außerhalb von Wohnzonen im Sinne des §7a Abs1 BO für Wien gelegenen Wohnungen für kurzzeitige Beherbergungszwecke gemäß §§119 Abs2a iVm 135 Abs6a BO für Wien handle es sich um kein absolutes Verbot, da diese Form der Wohnungsnutzung mit einer Ausnahmegewilligung gemäß §129 Abs1a BO für Wien zulässig sei. Da die BO für Wien im Zusammenhang mit dem gemäß §§119 Abs2a iVm 135 Abs6a 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 vor diesem Hintergrund unzulässig.

Überdies stehe den Antragstellern durch die Möglichkeit der Erlangung einer Ausnahmegewilligung nach §129 Abs1a BO für Wien im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens 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 ihnen 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.

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

5. 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 §129 Abs1a BO für Wien nicht zumutbar sei. 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 §129 Abs1a 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 §129 Abs1a 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 §129 Abs1a BO für Wien zu beantragen. Im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens hat die zuständige Baubehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß §129 Abs1a 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 – bei dem dafür zuständigen Verwaltungsgericht gemäß Art130 Abs1 Z1 B-VG 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 litc 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 diesem 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. Ergebnis römisch 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, Vermietung und Verpachtung, VfGH / Legitimation

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:G105.2024

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at