jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2024/7/24 VGW-111/077/7178/2024

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.07.2024

Entscheidungsdatum

24.07.2024

Index

40/01 Verwaltungsverfahren
L82009 Bauordnung Wien

Norm

AVG §13 Abs3
BauO Wr §129 Abs1a

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Frau Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt in Wien, E.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 25.4.2024, Zl. ..., mit welchem gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991-AVG das Ansuchen vom 15.03.2024 zurückgewiesen wurde, Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Frau Mag. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt in Wien, E.-gasse, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung römisch eins, vom 25.4.2024, Zl. ..., mit welchem gemäß Paragraph 13, Absatz 3, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991-AVG das Ansuchen vom 15.03.2024 zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.römisch II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid das von der Beschwerdeführerin am 15.03.2024 eingebrachte Ansuchen um Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien zur Nutzung der Wohnungen Tür 5 und Tür 14 des Gebäudes Wien, C. Straße, zur Kurzzeitvermietung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid das von der Beschwerdeführerin am 15.03.2024 eingebrachte Ansuchen um Ausnahmebewilligung gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, Bauordnung für Wien zur Nutzung der Wohnungen Tür 5 und Tür 14 des Gebäudes Wien, C. Straße, zur Kurzzeitvermietung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingebracht.

Es wurde am 22.07.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin und ihr Gatte Dr. F. G. sind Eigentümer der Wohnung Top 14 in Wien, C. Straße.

Die Beschwerdeführerin hat am 15.03.2024 bei der Behörde einen Antrag auf Ausnahmebewilligung für Kurzzeitvermietung für die genannten Wohnungen eingebracht, wobei das Postaufgabedatum mit 20.03.2024 im Hinblick auf das dokumentierte Einlangen des Antrags am 18.03.2024 offenkundig fehlerhaft ist. Diesem Antrag war unter anderem der Wohnungseigentumsvertrag, mit Unterschrift aller Vertragspartner, angeschlossen.

Der Wohnungseigentumsvertrag enthält unter Punkt 5.8. folgende Bestimmung:

„Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die Vertragsparteien zur Duldung der Nutzung der Objekte für geschäftliche Zwecke, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden können. (...) Sämtliche Vertragsparteien sind mit einer allfälligen Kurzzeitvermietung („Serviced Appartments“) der einzelnen Objekte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere baupolizeiliche und –behördliche Maßnahmen) einverstanden und stimmen einer solchen ausdrücklich zu. Sämtliche Vertragsparteien stimmen der Errichtung eigener Zutrittssysteme zu den Wohnungseigentumsobjekten und deren Befestigung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausdrücklich zu.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Haus Eingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.“

Das Gebäude umfasst 53 Wohnungseigentumsobjekte und liegt nicht in einer Wohnzone.

Die Behörde hat die Beschwerdeführerin im Behördenverfahren mit Schreiben vom 22.03.2024 gemäß§ 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, unter anderem einen Nachweis der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zu der von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Kurzzeitvermietung nachzureichen. Die Beschwerdeführerin hat sich dazu mit Schreiben vom 10.04.2024 auf den bereits vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag berufen.Die Behörde hat die Beschwerdeführerin im Behördenverfahren mit Schreiben vom 22.03.2024 gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG aufgefordert, unter anderem einen Nachweis der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zu der von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Kurzzeitvermietung nachzureichen. Die Beschwerdeführerin hat sich dazu mit Schreiben vom 10.04.2024 auf den bereits vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag berufen.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der oben festgehaltene entscheidungswesentliche Sachverhalt geht klar und eindeutig aus der Aktenlage und der durchgeführten mündlichen Verhandlung hervor.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

§ 129 Abs. 1a BauO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt für Wien Nummer 37/2023 lautetParagraph 129, Absatz eins a, BauO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt für Wien Nummer 37/2023 lautet:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (....) (1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmebewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmebewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wennParagraph 129, (....) (1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des Paragraph 119, Absatz 2 a, Litera a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmebewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmebewilligung 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 Abs. 2 und 2a genutzt wird und 3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des Paragraph 119, Absatz 2 und 2a genutzt wird und

4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen. 4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (Paragraph 119, Absatz eins,) 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 Ausnahmebewilligungen erteilt werden.“

Die Antragstellerin hat ihren Antrag nach dem Inkrafttreten der obgenannten Bestimmung eingebracht und um Bewilligung nach der obgenannten Bestimmung angesucht. Die oben genannte Bestimmung ist anzuwenden.

Die Behörde hat den Wohnungseigentumsvertrag und die darin im Punkt 5.8 enthaltene Vertragsklausel nicht als Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet und die Beschwerdeführerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, innerhalb der mit der Aufforderung gesetzten Frist einen Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung vorzulegen.Die Behörde hat den Wohnungseigentumsvertrag und die darin im Punkt 5.8 enthaltene Vertragsklausel nicht als Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet und die Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG aufgefordert, innerhalb der mit der Aufforderung gesetzten Frist einen Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung vorzulegen.

Mit dieser Aufforderung hat die Behörde zu verstehen gegeben, dass sie den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung wertet.

Die Beschwerdeführerin hat innerhalb der gesetzten Frist keinen anderen Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung vorgelegt.

Der mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid erfolgten Zurückweisung des Antrags gemäß § 13 Abs. 3 AVG wegen Nichtentsprechung der Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG ist zu entnehmen, dass die Behörde den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet hat.Der mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid erfolgten Zurückweisung des Antrags gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG wegen Nichtentsprechung der Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG ist zu entnehmen, dass die Behörde den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet hat.

Die entscheidende Rechtsfrage besteht darin, ob der von der Beschwerdeführerin vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag mit der darin im Punkt 5.8 enthaltenen Vertragsklausel ein ausreichender Nachweis für eine solche Zustimmung ist.

Der Sachverhalt unterscheidet sich von dem Sachverhalt, der dem Erkenntnis VGW-111/077/6833/2024 vom 16.07.2024 zu Grunde gelegen ist, insoweit, als im Anlassfall die Antragstellerin teilweise Wohnungseigentümerin und damit Vertragspartnerin des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrags ist. Die Rechtsfrage, ob sich auch Mieter auf eine Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag berufen können, stellt sich somit nicht.

Allerdings stellt sich im Anlassfall die Frage, ob die Zustimmung zur Kurzzeitvermietung im Wohnungseigentumsvertrag bereits so weit konkretisiert ist, dass sich die Antragstellerin unmittelbar auf diese Zustimmung berufen kann und kein weitergehender zivilrechtlicher Schritt einer Einigung erforderlich ist.

Die Zustimmung stammt aus einer Zeit vor der Baurechtsnovelle 2023, mit der die anzuwendende Bestimmung des § 129 Abs. 1a BauO für Wien geschaffen worden ist. Das gegenständliche Gebäude liegt nicht in einer Wohnzone. Eine Einigung unter den Miteigentümern, welche Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen sollen, war zum Zeitpunkt der Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag daher nicht erforderlich.Die Zustimmung stammt aus einer Zeit vor der Baurechtsnovelle 2023, mit der die anzuwendende Bestimmung des Paragraph 129, Absatz eins a, BauO für Wien geschaffen worden ist. Das gegenständliche Gebäude liegt nicht in einer Wohnzone. Eine Einigung unter den Miteigentümern, welche Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen sollen, war zum Zeitpunkt der Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag daher nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des § 129 Abs. 1a BauO für Wien ist für das gegenständliche Gebäude insoweit eine wesentliche Änderung eingetreten, als gemäß § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BauO für Wien nur mehr ein Teil der Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen kann. Durch das Inkrafttreten des § 129 Abs. 1a BauO für Wien ist damit insoweit ein Änderungsbedarf zwischen den Miteigentümern eingetreten, welche Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen sollen.Mit dem Inkrafttreten des Paragraph 129, Absatz eins a, BauO für Wien ist für das gegenständliche Gebäude insoweit eine wesentliche Änderung eingetreten, als gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, Ziffer 3 und Ziffer 4, BauO für Wien nur mehr ein Teil der Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen kann. Durch das Inkrafttreten des Paragraph 129, Absatz eins a, BauO für Wien ist damit insoweit ein Änderungsbedarf zwischen den Miteigentümern eingetreten, welche Wohnungen bei der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen sollen.

Die vorgelegte Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag enthält eine auf § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BauO für Wien bezogene Einigung unter den Miteigentümern noch nicht. Die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag ist bereits aus diesem Grund noch nicht konkret genug dafür, dass sich die Antragstellerin für die von ihr konkret in Aussicht genommene Kurzzeitvermietung auf den Wohnungseigentumsvertrag als ausreichende Zustimmung berufen könnte.Die vorgelegte Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag enthält eine auf Paragraph 129, Absatz eins a, Ziffer 3 und Ziffer 4, BauO für Wien bezogene Einigung unter den Miteigentümern noch nicht. Die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag ist bereits aus diesem Grund noch nicht konkret genug dafür, dass sich die Antragstellerin für die von ihr konkret in Aussicht genommene Kurzzeitvermietung auf den Wohnungseigentumsvertrag als ausreichende Zustimmung berufen könnte.

Es bedarf daher noch einer Konkretisierung und gegebenenfalls Einigung zwischen den Wohnungseigentümern, wer mit der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen soll. Sollte man die Ansicht vertreten, dass über das zum Zuge Kommen schlicht das zeitliche Zuvorkommen entscheidet, so würde einem Zuvorkommen die Zustimmung der Miteigentümer fehlen. Ein solches Verständnis würde auf ein teilweises Abbedingen des Erfordernisses der Zustimmung hinauslaufen. Das gesetzliche Erfordernis des Nachweises der Zustimmung gemäß § 129 Absatz 1a Bauordnung für Wien kann jedoch nicht und auch nicht teilweise abbedungen werden. Der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag stellt bereits aus diesem Grund keinen ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer dar.Es bedarf daher noch einer Konkretisierung und gegebenenfalls Einigung zwischen den Wohnungseigentümern, wer mit der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen soll. Sollte man die Ansicht vertreten, dass über das zum Zuge Kommen schlicht das zeitliche Zuvorkommen entscheidet, so würde einem Zuvorkommen die Zustimmung der Miteigentümer fehlen. Ein solches Verständnis würde auf ein teilweises Abbedingen des Erfordernisses der Zustimmung hinauslaufen. Das gesetzliche Erfordernis des Nachweises der Zustimmung gemäß

Paragraph 129, Absatz 1a Bauordnung für Wien kann jedoch nicht und auch nicht teilweise abbedungen werden. Der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag stellt bereits aus diesem Grund keinen ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer dar.

Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, es sei nicht der Zweck des § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien, die wirtschaftlichen Interessen der anderen Miteigentümer zu schützen, so ist dem entgegen zu halten, dass das in Rede stehende Erfordernis der Zustimmung der Miteigentümer die Interessen der Miteigentümer schützt. Die Argumentation geht daher, soweit es um den erforderlichen Nachweis der Zustimmung geht, ins Leere.Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, es sei nicht der Zweck des Paragraph 129, Absatz eins a, Bauordnung für Wien, die wirtschaftlichen Interessen der anderen Miteigentümer zu schützen, so ist dem entgegen zu halten, dass das in Rede stehende Erfordernis der Zustimmung der Miteigentümer die Interessen der Miteigentümer schützt. Die Argumentation geht daher, soweit es um den erforderlichen Nachweis der Zustimmung geht, ins Leere.

Wenn die Beschwerdeführerin vertritt, dass die anderen Miteigentümer durch ihre Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag ohnedies zivilrechtlich gebunden seien, so ist dazu auszuführen, dass der Zivilrechtsweg ausreichende rechtliche Mittel zur Verfügung stellt, um die von der Beschwerdeführerin angenommene zivilrechtliche Bindung der anderen Miteigentümer auch durchzusetzen. Es obliegt insoweit gegebenenfalls den Zivilgerichten, im Streitfall zu entscheiden, ob die Antragstellerin oder allenfalls anderen Miteigentümer mit der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen sollen.

Wenn die Beschwerdeführerin argumentiert, das Verlangen der Zustimmung aller Miteigentümer zur Kurzzeitvermietung der beiden gegenständlichen Wohnungen würde einen Eingriff in die Grundrechte auf Eigentumsfreiheit und auf Freiheit der Erwerbsausübung darstellen, so ist dem entgegen zu halten, dass in dem allfälligen Erfordernis, den Zivilrechtsweg beschreiten zu müssen, um die erforderlichen Zustimmungen zu erlangen, einen Eingriff in die angeführten Grundrechte nicht ersichtlich ist. Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass der Beschwerdeführerin mit dem Zivilrechtsweg ein sowohl effizienter als auch effektiver Rechtsweg zur Verfügung steht, um im Bedarfsfall die Erteilung der Zustimmung auch gerichtlich durchsetzen zu können. Warum der Zivilrechtsweg für die Einholung der Zustimmungen der Beschwerdeführerin nicht zumutbar sein soll, erschließt sich daher dem Verwaltungsgericht nicht.

Zusammenfassend hat sich die vorgelegte Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag daher als nicht ausreichend konkret erwiesen und ist der beschwerdegegenständliche Bescheid daher zu Recht ergangen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil sich die zu lösende Rechtsfrage auf eine neue Bestimmung in der Bauordnung für Wien bezieht, zu der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht vorhanden ist.Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil sich die zu lösende Rechtsfrage auf eine neue Bestimmung in der Bauordnung für Wien bezieht, zu der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht vorhanden ist.

Schlagworte

Zurückweisungsbescheid, Ansuchen, Ausnahmebewilligung, Kurzzeitvermietung, Vertragsklausel, Zustimmung der Miteigentümer, ausreichender Nachweis, Wohnungseigentumsvertrag, Aufforderung, Frist, Zurückweisung, Nichtentsprechung, Abweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2024:VGW.111.077.7178.2024

Zuletzt aktualisiert am

02.09.2024

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at