

TE Vwgh Beschluss 2026/5/15 Ra 2026/05/0005

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2026

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82009 Bauordnung Wien
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

BauO Wr §119 Abs2a

B-VG Art133 Abs4

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 § 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 Maga Merl sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des H B, vertreten durch die Zöllner & Zöllner Rechtsanwälte GmbH in Mödling, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 9. Dezember 2025, VGW-112/067/12039/2025-11, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 2. Juli 2025, mit dem ihm als Eigentümer aufgetragen worden war, die zweckwidrige Verwendung einer näher bezeichneten Wohnung über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b Bauordnung für Wien - BO für Wien hinaus zu beenden, als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig erklärte das Verwaltungsgericht die Revision an den Verwaltungsgerichtshof für unzulässig. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 2. Juli 2025, mit dem ihm als Eigentümer aufgetragen worden war, die zweckwidrige Verwendung einer näher bezeichneten Wohnung über die Grenzen des Paragraph 119, Absatz 2 a, Litera a, und b Bauordnung für Wien - BO für Wien hinaus zu beenden, als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig erklärte das Verwaltungsgericht die Revision an den Verwaltungsgerichtshof für unzulässig.

2

Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision des Revisionswerbers.

3

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.

4

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

5

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.

6

Zur Zulässigkeit der Revision wird unter Bezugnahme auf § 119 Abs. 2a BO für Wien vorgebracht, zu den Voraussetzungen „(i) unmittelbare Nutzung für Wohnzwecke, (ii) Begründung ohne dauerhafte Aufgabe eines Wohnsitzes, (iii) Bestehen der Ortstaxenpflicht, (iii) die Nichtüberschreitung der 90-Tage-Grenze pro Kalenderjahr“ fehle es an nach der Bauordnungsnovelle 2023 ergangener Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Zur Zulässigkeit der Revision wird unter Bezugnahme auf Paragraph 119, Absatz 2 a, BO für Wien vorgebracht, zu den Voraussetzungen „(i) unmittelbare Nutzung für Wohnzwecke, (ii) Begründung ohne dauerhafte Aufgabe eines Wohnsitzes, (iii) Bestehen der Ortstaxenpflicht, (iii) die Nichtüberschreitung der 90-Tage-Grenze pro Kalenderjahr“ fehle es an nach der Bauordnungsnovelle 2023 ergangener Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

7

Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert (abgesehen von den Fällen einer abweichenden oder uneinheitlichen Rechtsprechung) die konkrete Darlegung, welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat. Es bedarf einer Verknüpfung zwischen der individualisierten Rechtsfrage, dem konkreten Sachverhalt und der darauf basierenden rechtlichen Beurteilung (vgl. VwGH 8.10.2024, Ro 2021/05/0031; 18.11.2025, Ra 2025/05/0181, jeweils mwN). Ein pauschales bzw. nur ganz allgemein gehaltenes Vorbringen ohne Herstellung eines Fallbezuges und ohne jede fallbezogene Verknüpfung mit der angefochtenen Entscheidung reicht jedenfalls nicht aus (vgl. etwa VwGH 6.2.2026, Ro 2023/06/0006; 18.2.2026, Ra 2023/06/0176, jeweils mwN). Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert (abgesehen von den Fällen einer abweichenden oder uneinheitlichen Rechtsprechung) die konkrete Darlegung, welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat. Es bedarf einer Verknüpfung zwischen der individualisierten Rechtsfrage, dem konkreten Sachverhalt und der darauf basierenden rechtlichen Beurteilung vergleiche , VwGH 8.10.2024, Ro 2021/05/0031; 18.11.2025, Ra 2025/05/0181, jeweils mwN). Ein pauschales bzw. nur ganz allgemein gehaltenes Vorbringen ohne Herstellung eines Fallbezuges und ohne jede fallbezogene Verknüpfung mit der angefochtenen Entscheidung reicht jedenfalls nicht aus vergleiche , etwa VwGH 6.2.2026, Ro 2023/06/0006; 18.2.2026, Ra 2023/06/0176, jeweils mwN).

8

In der oben zitierten Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision wird kein Fallbezug hergestellt, weshalb anhand der bloß allgemeinen Ausführungen nicht zu erkennen ist, welche konkrete Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof im Revisionsverfahren beantworten soll (vgl. VwGH 11.3.2026, Ra 2026/02/0028). Der bloße Umstand, dass zu einer bestimmten Regelung keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht, begründet für sich allein noch keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG (vgl. etwa VwGH 8.8.2023, Ra 2023/05/0188, mwN). In der oben zitierten Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision wird kein Fallbezug hergestellt, weshalb anhand der bloß allgemeinen Ausführungen nicht zu erkennen ist, welche konkrete Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof im Revisionsverfahren beantworten soll vergleiche , VwGH 11.3.2026, Ra 2026/02/0028). Der bloße Umstand, dass zu einer bestimmten Regelung keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht, begründet für sich allein noch keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG vergleiche , etwa VwGH 8.8.2023, Ra 2023/05/0188, mwN).

9

Der Revisionswerber begründet die Zulässigkeit der Revision weiters damit, dass das Verwaltungsgericht im Hinblick auf den Ausnahmetatbestand des § 119 Abs. 2a BO für Wien keine ausreichenden Erhebungen zur Frage der Wohnsitzbegründung durchgeführt und dadurch einen wesentlichen Verfahrensmangel herbeigeführt habe. Das Verwaltungsgericht habe die Wohnsitzbegründung mit einer Anmeldung nach dem Meldegesetz gleichgestellt, anstatt zu erheben, ob und inwieweit der Revisionswerber tatsächlich einen Wohnsitz bezogen habe. Zur Wohnsitzbegründung sei es erforderlich, sich an einem bestimmten Ort in der Absicht niederzulassen, an diesem Ort bleibenden Aufenthalt zu nehmen (Hinweis auf VwGH 17.10.2017, Ro 2016/01/0011). Gleichmaßen habe das Verwaltungsgericht hinsichtlich der Ortstaxenpflicht auf die tatsächliche Entrichtung der Ortstaxe abgestellt, obwohl es

einzig und allein auf die grundsätzliche (abstrakte) Verpflichtung und nicht auf die Erfüllung der Steuerpflicht ankomme. Der Revisionswerber begründet die Zulässigkeit der Revision weiters damit, dass das Verwaltungsgericht im Hinblick auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph 119, Absatz 2 a, BO für Wien keine ausreichenden Erhebungen zur Frage der Wohnsitzbegründung durchgeführt und dadurch einen wesentlichen Verfahrensmangel herbeigeführt habe. Das Verwaltungsgericht habe die Wohnsitzbegründung mit einer Anmeldung nach dem Meldegesetz gleichgestellt, anstatt zu erheben, ob und inwieweit der Revisionswerber tatsächlich einen Wohnsitz bezogen habe. Zur Wohnsitzbegründung sei es erforderlich, sich an einem bestimmten Ort in der Absicht niederzulassen, an diesem Ort bleibenden Aufenthalt zu nehmen (Hinweis auf VwGH 17.10.2017, Ro 2016/01/0011). Gleichermaßen habe das Verwaltungsgericht hinsichtlich der Ortstaxenpflicht auf die tatsächliche Entrichtung der Ortstaxe abgestellt, obwohl es einzig und allein auf die grundsätzliche (abstrakte) Verpflichtung und nicht auf die Erfüllung der Steuerpflicht ankomme.

10

Zutreffend ist, dass sich das Verwaltungsgericht im Rahmen der Feststellungen des angefochtenen Erkenntnisses ausschließlich auf eine Abfrage aus dem zentralen Melderegister gestützt und darauf basierend festgestellt hat, dass hinsichtlich der auftragsgegenständlichen Wohnung kein Hauptwohnsitz des Revisionswerbers begründet und ein Nebenwohnsitz am 5. Juni 2025 angemeldet worden sei. Im Rahmen der rechtlichen Beurteilung des angefochtenen Erkenntnisses setzte sich das Verwaltungsgericht näher mit der Anmeldung des Nebenwohnsitzes auseinander und kam unter Bezugnahme auf die vom Revisionswerber genannten Kriterien zum Vorliegen eines Wohnsitzes (Hinweis auf VwGH 6.7.2020, Ra 2020/01/0141) unter Einbeziehung der Angaben des Revisionswerbers in der mündlichen Beschwerdeverhandlung zu dem Ergebnis, er habe auch nach der Anmeldung eines Nebenwohnsitzes dort mangels tatsächlichen Bezuges der Wohnung keinen Wohnsitz begründet, habe er doch lediglich gelegentlich den Freistand der Wohnung zu Arbeitszwecken genutzt und dort „schon mal geschlafen“.

11

Der Vorwurf, das Verwaltungsgericht habe sich lediglich auf die Daten des Melderegisters gestützt, trifft daher nicht zu. Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes zur fehlenden Wohnsitzbegründung anhand der tatsächlichen Umstände setzt der Revisionswerber nichts Konkretes entgegen, sodass im Zusammenhang damit keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt wurde. Zudem ist der Zulässigkeitsbegründung der Revision eine Relevanzdarstellung hinsichtlich des behaupteten Verfahrensmangels nicht zu entnehmen (vgl. etwa VwGH 18.11.2025, Ra 2025/05/0181, mwN). Der Vorwurf, das Verwaltungsgericht habe sich lediglich auf die Daten des Melderegisters gestützt, trifft daher nicht zu. Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes zur fehlenden Wohnsitzbegründung anhand der tatsächlichen Umstände setzt der Revisionswerber nichts Konkretes entgegen, sodass im Zusammenhang damit keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt wurde. Zudem ist der Zulässigkeitsbegründung der Revision eine Relevanzdarstellung hinsichtlich des behaupteten Verfahrensmangels nicht zu entnehmen vergleiche , etwa VwGH 18.11.2025, Ra 2025/05/0181, mwN).

12

Die in Bezug auf die Ortstaxenpflicht ausgeführte Zulässigkeitsbegründung vermag von vornherein keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen, weil das Verwaltungsgericht zwar die Feststellung getroffen hat, es bestehe keine aufrechte Ortstaxenabrechnung, sich aber in der rechtlichen Beurteilung nicht auf dieses Sachverhaltselement gestützt hat. Inwiefern eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob es auf die Entrichtung der Ortstaxe oder bloß auf das Bestehen der Steuerpflicht ankommt, Auswirkungen auf das Schicksal der Revision haben sollte (vgl. zu diesem Erfordernis aus vielen etwa VwGH 27.11.2025, Ra 2022/05/0127, mwN), legt die Zulässigkeitsbegründung nicht offen und ist auch nicht ersichtlich. Die in Bezug auf die Ortstaxenpflicht ausgeführte Zulässigkeitsbegründung vermag von vornherein keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen, weil das Verwaltungsgericht zwar die Feststellung getroffen hat, es bestehe keine aufrechte Ortstaxenabrechnung, sich aber in der rechtlichen Beurteilung nicht auf dieses Sachverhaltselement gestützt hat. Inwiefern eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob es auf die Entrichtung der Ortstaxe oder bloß auf das Bestehen der Steuerpflicht ankommt, Auswirkungen auf das Schicksal der Revision haben sollte vergleiche , zu diesem Erfordernis aus vielen etwa VwGH 27.11.2025, Ra 2022/05/0127, mwN), legt die Zulässigkeitsbegründung nicht offen und ist auch nicht ersichtlich.

13

In der Revision werden 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 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 15. Mai 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2026050005.L00

Im RIS seit

23.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

23.06.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at