



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision der Mag. N P, vertreten durch Dr. Lukas Pomaroli, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 24. Juli 2024, VGW-111/077/7178/2024-8, betreffend Zurückweisung eines Antrags nach der Bauordnung für Wien (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die revisionswerbende Partei hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung:

- 1 Die Revisionswerberin ist Miteigentümerin einer Liegenschaft in Wien, mit der Wohnungseigentum verbunden ist. Mit Eingabe vom 15. März 2024 beantragte sie bei der belangten Behörde für zwei näher bezeichnete Wohnungen eine Ausnahmegenehmigung für Kurzzeitvermietung gemäß § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) für einen Zeitraum von fünf Jahren. Dem Antrag beigeschlossen war unter anderem ein Auszug des Wohnungseigentumsvertrags, in dem festgehalten ist, dass alle Wohnungseigentümer mit der Kurzzeitvermietung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte einverstanden seien und ausdrücklich zustimmten.
- 2 Mit Bescheid vom 25. April 2024 wies die belangte Behörde das Ansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG mit der Begründung zurück, dass einem Verbesserungsauftrag vom 22. März 2024, mit dem unter anderem der Nachweis der Zustimmung der Eigentümer bzw. der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verlangt worden sei, weil der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag nicht als Zustimmung angesehen werden könne, nicht Folge geleistet worden sei.





- 3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab, bestätigte den beschwerdegegenständlichen Bescheid und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig sei.
- 4 Begründend stützte sich das Verwaltungsgericht auf den Wortlaut des § 129 Abs. 1a vierter Satz BO, nach dem einem Antrag auf Ausnahmegewilligung die schriftliche Zustimmung der Miteigentümer „beizulegen“ sei. Das Fehlen dieses Belegs eröffne zulässigerweise ein Vorgehen der belangten Behörde gemäß § 13 Abs. 3 AVG. Die Miteigentümer hätten im Wohnungseigentumsvertrag zwar zivilrechtlich ihre wechselseitige Zustimmung zur Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte für Kurzzeitvermietungen erteilt. Für das Vorliegen einer konkreten Zustimmung gemäß § 129 Abs. 1a BO sei die im Wohnungseigentumsvertrag vorhandene Zustimmung der Miteigentümer jedoch nicht konkret genug, zumal sie darüber hinaus noch vor der Bauordnungsnovelle 2023 erteilt worden sei. Vielmehr bedürfe es einer Konkretisierung und gegebenenfalls einer Einigung zwischen den Wohnungseigentümern, wer mit der Kurzzeitvermietung zum Zug kommen solle.
- 5 Die Zulässigkeit der ordentlichen Revision begründete das Verwaltungsgericht damit, dass sich die zu lösende Rechtsfrage auf eine neue Bestimmung in der Bauordnung beziehe, zu der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht vorhanden sei.
- 6 Dagegen richtet sich die vorliegende Revision, in deren Zulässigkeitsbegründung ergänzend ausgeführt wird, es fehle an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage, was Gegenstand der in § 129 Abs. 1 UAbs. 2 Satz 1 BO (gemeint: § 129 Abs. 1a 4. Satz BO) genannten und für die Erteilung der Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO erforderlichen Zustimmung sei.
- 7 Darüber hinaus wird in der Revision geltend gemacht, es fehle an Rechtsprechung, wer die Einhaltung der Grenzen des § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BO bei einer Zustimmung der Wohnungseigentümer zur



Kurzzeitvermietung aller Wohnungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Wohnungseigentumsvertrag zu prüfen habe. Fraglich sei, ob dies die Behörde im Zuge der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu beurteilen habe oder ob es ausreichend sei, wenn der Antragsteller die spezifische Zustimmung hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung im Antrag entsprechend dokumentiere, um nachzuweisen, dass die Zustimmung unter Wahrung der Grenzen des § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BO erteilt worden sei.

- 8 Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.
- 9 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.
- 10 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 11 Auch in der ordentlichen Revision hat der Revisionswerber von sich aus die unter dem Gesichtspunkt einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung maßgeblichen Gründe der Zulässigkeit der Revision aufzuzeigen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht oder er andere Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Das gilt auch dann, wenn sich die Revision zwar auf die Gründe, aus denen das Verwaltungsgericht die (ordentliche) Revision für zulässig erklärt hatte, beruft, diese aber fallbezogen keine Rolle (mehr) spielen oder zur Begründung der Zulässigkeit der konkret erhobenen Revision nicht ausreichen (vgl. VwGH 5.12.2024, Ro 2023/05/0008, mwN).





- 12 Soweit die Revision das Fehlen von Rechtsprechung zum Gegenstand der in § 129 Abs. 1a 4. Satz BO genannten und für die Erteilung der Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO erforderlichen Zustimmung der Miteigentümer geltend macht, ist ihr zu entgegnen, dass die Frage, ob die Voraussetzung des Art. 133 Abs. 4 B-VG erfüllt ist, also eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, im Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zu beurteilen ist. Wurde die zu lösende Rechtsfrage daher in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - auch nach Entscheidung des Verwaltungsgerichtes oder selbst nach Einbringung der Revision - bereits geklärt, ist eine Revision wegen fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht (mehr) zulässig (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0231, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof hat sich im Erkenntnis vom 27. August 2025, Ra 2025/05/0007, auf dessen Begründung gemäß § 43 Abs. 2 VwGG hiermit verwiesen wird, mit den Anforderungen an die erforderliche schriftliche Zustimmung der (Mit-)Eigentümer nach § 129 Abs. 1a 4. Satz BO auseinandergesetzt und ausgesprochen, dass die in einem Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Zustimmung der Wohnungseigentümer zur Kurzzeitvermietung keine Zustimmung iSd § 129 Abs. 1a BO darstellt und auch in diesem Regelungskontext die „liquide“ Zustimmung aller Miteigentümer zu einem konkreten Vorhaben nicht zu ersetzen vermag.
- 13 Zum Vorbringen, es fehle an Rechtsprechung zur Frage, wer die Einhaltung der Grenzen des § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BO bei einer Zustimmung der Wohnungseigentümer zur Kurzzeitvermietung aller Wohnungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Wohnungseigentumsvertrag zu prüfen habe, verabsäumt die Revisionswerberin darzulegen, weshalb das Schicksal der Revision von der Beantwortung dieser Frage abhängen sollte. Verfahrensgegenständlich ist nämlich die Zurückweisung eines Antrags auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO mangels fristgerechter Vorlage eines tauglichen Nachweises der Zustimmung aller Miteigentümer. Eine Beurteilung des (Nachweises des) Vorliegens der Voraussetzungen des § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO ist dagegen im Rahmen der gegenständlichen Zurückweisung nicht erfolgt. Es ist sohin nicht ersichtlich





und wurde von der Revisionswerberin auch nicht dargelegt, inwiefern sich die aufgeworfene Frage im Rahmen des vorliegenden Revisionsverfahrens stellt.

14 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.

15 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff, insbesondere § 51 VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 7. November 2025

