



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag.^a Merl sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision der U AG, vertreten durch Mag. Armin Windhager, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 15. Jänner 2024, VGW-112/024/5313/2022-11, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24. März 2022 wurde der Revisionswerberin als Eigentümerin einer näher bezeichneten Baulichkeit gemäß § 129 Abs. 1 Bauordnung für Wien - BO für Wien aufgetragen, „die widmungswidrige Nutzung der Unterkunftsräume sowie der angeschlossenen Nebenräume der einzelnen Bestandseinheiten (Tops) der Beherbergungsstätte als Wohnungen“ (Spruchpunkt 1) sowie „die widmungswidrige Nutzung der als Gewerbefläche gewidmeten Top 1 im Erdgeschoss als Gemeinschaftsraum zu unterlassen“ (Spruchpunkt 2).
- 2 Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem angefochtenen Erkenntnis betreffend Spruchpunkt 1 als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid der belangten Behörde mit einer näher dargestellten Maßgabe. Hinsichtlich Spruchpunkt 2 des angefochtenen Bescheides wurde die Beschwerde als gegenstandslos erklärt und das Verfahren eingestellt. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte das Verwaltungsgericht gemäß § 25a VwGG für nicht zulässig.
- 3 Begründend stellte das Verwaltungsgericht zusammengefasst fest, dass „keines der Tops des verfahrensgegenständlichen Gebäudes“ mit der Widmungskategorie Wohnung bewilligt worden sei. Die einzelnen Unterkunftsräume seien „im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides jeweils



mit eigener Küchenzeile und Sanitärbereich ausgestattet“ gewesen. Näher genannte Tops der Baulichkeit seien „für eine bei Weitem längere Nutzungsdauer als ein Monat, nämlich durchwegs - mit Ausnahme des Top 67 (Aufenthaltsdauer: 6 Monate) - für die Dauer von mehr als einem Jahr“ überlassen worden. Die Nutzer seien nicht „über die bewilligte Benützungsart“ der Unterkunftsräume in Kenntnis gesetzt worden. Die Fläche des als Gewerbefläche gewidmeten Top 1 sei „zur Gemeinschaftsfläche umgewidmet“ worden.

- 4 In rechtlicher Hinsicht folgte das Verwaltungsgericht aus diesen Umständen, „nämlich dem Vorhandensein einer Küchenzeile und sanitärer Einrichtungen in jedem der Unterkunftsräume sowie insbesondere der langen Dauer der Nutzung durch die einzelnen Nutzer“, dass die Nutzungseinheiten „für den Zweck Wohnen“ genutzt würden und im Ergebnis eine widmungswidrige Nutzung vorliege.
- 5 In ihrer Zulässigkeitsbegründung richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision ausschließlich gegen die Aufrechterhaltung des baupolizeilichen Auftrags (Spruchpunkt 1 des Bescheides). Das Verwaltungsgericht habe im Zusammenhang mit der Definition einer Beherbergungsstätte „zwei eigene Tatbestandsmerkmale“ (Vermietungsdauer und individuelle Ausstattung der Apartments), die im Gesetzestext nicht zu finden seien, „frei erfunden“. Dagegen habe es Ermittlungen und Feststellungen zu den maßgeblichen Tatbestandselementen (Anlagen für gemeinsames Wohnen oder Wirtschaften, weitere Serviceleistungen der Revisionswerberin) unterlassen. Schließlich fehle Rechtsprechung zu der Frage, ob die Übergangsbestimmung (Art. V Abs. 1) der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBI. Nr. 37/2023), die für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren die Geltung der bisherigen Bestimmungen anordne, auch dann zur Anwendung komme, wenn dadurch dem Rechtsunterworfenen in einem Verfahren eine Pflicht auferlegt werde, die nach der novellierten Rechtslage ohnehin nicht mehr gelte.
- 6 Parallel zur vorliegenden Revision erhob die Revisionswerberin auch Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 12. März 2024, E 710/2024-5, ablehnte. Seinen



Ablehnungsbeschluss begründete der Verfassungsgerichtshof u.a. damit, dass „bezüglich der Verfassungsmäßigkeit des Art. V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2023, LGBL. 37/2023, und des § 121 Abs. 1 Bauordnung für Wien idGF“ keine Bedenken entstanden seien.

- 7 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.
- 8 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.
- 9 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.
- 10 Die Revision erweist sich als unzulässig:
- 11 Voranzustellen ist - worauf die Revisionswerberin zutreffend hinweist - dass mit der am 14. Dezember 2023 - und damit vor Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses - in Kraft getretenen Bauordnungsnovelle 2023 (LGBL. Nr. 37/2023) umfassende Neuregelungen zur Definition verschiedener Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden (§ 119), von Wohngebäuden (§ 119a) und von Beherbergungsstätten und Heimen (§ 121 Abs. 1, 2 und 2a) getroffen wurden, die auch Ausführungen zu den hier strittigen Kriterien der Ausstattung der einzelnen Nutzungseinheiten und der Nutzungsdauer enthalten. Allerdings legt die Übergangsbestimmung des Artikel V dieser Novelle fest, dass für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren



die bisherigen Bestimmungen gelten. Demnach hatte das Verwaltungsgericht nach dem klaren, keine Ausnahmen normierenden Wortlaut der Übergangsbestimmung die Rechtsvorschriften in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023 anzuwenden.

- 12 Daran ändert der Hinweis in der vorliegenden Zulässigkeitsbegründung auf das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 4. Oktober 1994, 4 Ob 106/94, aus dem die Revisionswerberin ableitet, dass auf alle Änderungen der Rechtslage in jeder Lage des Verfahrens Rücksicht zu nehmen sei, schon deshalb nichts, weil dort auch festgehalten ist, dass das Gericht das jeweils geltende Recht, das in Übergangsbestimmungen auch auf bereits außer Kraft getretene Normen verweisen kann, anzuwenden hat. Gerade aufgrund einer solchen Übergangsbestimmung hatte das Verwaltungsgericht die Rechtsvorschriften in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023 anzuwenden.
- 13 Somit kann die Revisionswerberin im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit der Übergangsbestimmung zur Bauordnungsnovelle 2023 keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung darlegen (vgl. zur Unzulässigkeit einer Revision wegen klarer Rechtslage etwa VwGH 24.2.2022, Ra 2022/05/0003).
- 14 Ausgehend von der oben dargestellten Änderung der Rechtslage, die neue Definitionen von Beherbergungsstätten und Wohnungen, insbesondere auch im Hinblick auf die hier strittigen Kriterien der Ausstattung der einzelnen Nutzungseinheiten und der Nutzungsdauer, mit sich brachte, ist der Revisionswerberin entgegen zu halten, dass eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dann nicht vorliegt, wenn die revisionsgegenständliche Regelung bereits außer Kraft getreten ist und es angesichts eines kleinen Kreises potentiell betroffener Personen nicht wahrscheinlich ist, dass noch über eine nennenswerte Anzahl vergleichbarer Fälle zu entscheiden sein wird. Gleiches gilt, wenn die im Revisionsverfahren gegenständliche Bestimmung zwar nicht (gänzlich) außer Kraft getreten ist, aber in einer Weise novelliert worden ist, dass sich die aufgeworfene Rechtsfrage für die geltende Rechtslage nicht mehr stellt und der zur früheren Rechtslage aufgeworfenen Rechtsfrage voraussichtlich im genannten Sinn nicht mehr für eine nennenswerte Anzahl vergleichbarer Fälle



Bedeutung zukommt (vgl. VwGH 11.11.2025, Ro 2024/08/0005, mwN). Dies ist hier der Fall (vgl. auch VwGH 31.3.2025, Ra 2023/05/0235, zu § 7a Abs. 5 BO für Wien).

- 15 Vor dem Hintergrund der genannten, vor bereits geraumer Zeit erfolgten Änderung der Rechtslage ist nicht anzunehmen, dass die hier aufgeworfenen Fragen der Maßgeblichkeit der Vermietungsdauer und der individuellen Ausstattung von Apartments für das Vorliegen einer Beherbergungsstätte nach § 121 iVm § 119 BO für Wien in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023, LGBI. Nr. 37/2023, in einer nennenswerten Zahl von Fällen zu entscheiden sein wird. Gegenteiliges legt die Revisionswerberin, die in der Zulässigkeitsbegründung die Änderung der Rechtslage von sich aus thematisiert, auch nicht dar.
- 16 Soweit die Revisionswerberin dem Verwaltungsgericht in Abweichung von entsprechender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unterlaufene Ermittlungs- und Feststellungsmängel vorwirft, enthält die vorliegende Zulässigkeitsbegründung keine erforderliche Relevanzdarlegung (vgl. etwa VwGH 2.2.2026, Ra 2024/05/0110, mwN).
- 17 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 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 8. Juni 2026