



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision des Mag. G W, vertreten durch die Hochstöger Nowotny Wohlmacher Rechtsanwälte OG in Linz, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 18. Oktober 2024, VGW-111/055/9927/2024-9, 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.

Begründung:

- 1 Der Revisionswerber ist Miteigentümer einer Liegenschaft der KG M in Wien sowie Wohnungseigentümer von mehreren Wohnungen auf dieser Liegenschaft.
- 2 Mit Eingabe vom 9. April 2024 beantragte er bei der belangten Behörde für eine dieser 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 der Wohnungseigentumsvertrag vom 30. Dezember 2023, in dem festgehalten ist, dass die Vertragspartner einander das Recht einräumen, „in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten).“
- 3 Die belangte Behörde forderte den Revisionswerber sodann mit Schreiben vom 3. Mai 2024 gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Vorlage näher bezeichneter Unterlagen binnen zwei Wochen mit dem Hinweis auf, dass bei Nichtentsprechung der Antrag zurückgewiesen werde. Unter anderem wurde die Zustimmung der Eigentümer bzw. der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verlangt und darauf hingewiesen, dass der



Wohnungseigentumsvertrag als Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer nicht ausreichend sei.

- 4 Dem trat der Revisionswerber unter Verweis auf den Wohnungseigentumsvertrag und ein näher bezeichnetes Merkblatt der Stadt W entgegen.
- 5 Mit erneutem Auftrag vom 4. Juni 2024 forderte die belangte Behörde sodann den Revisionswerber unter Verweis auf § 129 Abs. 1a BO abermals gemäß § 13 Abs. 3 AVG und unter Hinweis auf die Säumnisfolgen auf, binnen zwei Wochen den Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer zu erbringen und eine Auflistung aller Wohnungen nach Widmung, Nutzungsart und der jeweils touristisch genutzten Betten vorzulegen.
- 6 Der Revisionswerber verwies in seiner darauffolgenden Stellungnahme erneut auf den bereits vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag und weitere bereits vorgelegte Unterlagen.
- 7 Mit Bescheid vom 17. Juni 2024 wies die belangte Behörde das Ansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück.
- 8 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.
- 9 Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung - soweit für das vorliegende Verfahren wesentlich - damit, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Wohnzone liege und damit § 129 Abs. 1a BO zur Anwendung komme. Nach dem vorletzten Satz des § 129 Abs. 1a BO sei dem Antrag auf Erteilung der Ausnahmegewilligung die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Unter Bezugnahme auf näher genannte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führte das Verwaltungsgericht sodann aus, dass die Zustimmung „liquide“ vorliegen müsse und nicht durch vertragliche Vereinbarungen ersetzt werden könne. Die



belangte Behörde sei zutreffend davon ausgegangen, dass die allgemein gehaltene, nicht auf eine bestimmte Wohnung oder ein bestimmtes Projekt bezogene Zustimmung der Miteigentümer im vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag keine Zustimmung iSd § 129 Abs. 1a BO darstelle. Der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag nehme auch weder auf die Beschränkung der Kurzzeitvermietung nach den Regelungen in §§ 119 Abs. 2a und 129 Abs. 1a BO noch auf die daraus ableitbare spezifische Definition der Kurzzeitvermietung Rücksicht. Schließlich sei auch darauf hinzuweisen, dass die Bestimmung des § 129 Abs. 1a BO keine Begünstigung im Fall von Wohnungseigentum enthalte und auch dann, wenn ein solches begründet worden sei, die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nachzuweisen sei. Der Revisionswerber habe den diesbezüglichen Mangel nicht behoben, weshalb sich die Zurückweisung als berechtigt erweise.

- 10 Hinsichtlich der von der belangten Behörde zur Mängelbehebung gewährten Frist hielt das Verwaltungsgericht fest, dass die Frist, wenn bereits auf Grund des Gesetzes eindeutig erkennbar sei, welche Unterlagen einem Antrag beizuschließen seien, nur für die Vorlage bereits vorhandener Unterlagen hinreichend sein müsse und nicht für deren Beschaffung. Zudem habe der Revisionswerber spätestens seit der ersten Aufforderung Kenntnis von der notwendigen Beilage zu seinem Antrag gehabt.
- 11 Der Revisionswerber erhob gegen dieses Erkenntnis zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 25. Juni 2025, E 4600/2024, ablehnte und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.
- 12 Sodann erhob der Revisionswerber die vorliegende außerordentliche Revision.
- 13 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.

- 14 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.
- 15 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.
- 16 Voranzustellen ist, 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. etwa VwGH 23.3.2023, Ro 2022/06/0021, Rn. 12, mwN).
- 17 Zunächst bringt die Revision zur Begründung ihrer Zulässigkeit vor, es fehle Rechtsprechung zur Frage, ob die in § 129 Abs. 1a vorletzter Satz BO geforderte schriftliche Zustimmung der Eigentümer (Miteigentümer) „(bereits) im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden kann oder ob darüberhinaus noch eine individuelle Erklärung jedes einzelnen Eigentümers erforderlich ist.“
- 18 Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 27. August 2025, Ra 2025/05/0007 und 0008, mit dieser Frage auseinandergesetzt und dazu festgehalten, dass die in einem Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Zustimmung der Wohnungseigentümer (dort: explizit zur Kurzzeitvermietung; hier: zu geschäftlichen Zwecken, die üblicherweise in Wohnungen stattfinden) 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 (vgl. VwGH 27.8.2025, Ra 2025/05/0007 und 0008, Rn. 25).

- 19 Zu der von der Revision im Rahmen der Zulässigkeitsbegründung ebenso gerügten, im Verbesserungsauftrag der belangten Behörde gesetzten Frist von vierzehn Tagen genügt es, auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, nach der jedenfalls dann, wenn der Antragsteller dem Gesetz entnehmen konnte, mit welchen Belegen er sein Ansuchen auszustatten hatte, die gemäß § 13 Abs. 3 AVG einzuräumende Frist nur zur Vorlage bereits vorhandener Unterlagen, nicht jedoch zu deren Beschaffung ausreichen muss (vgl. erneut VwGH 27.8.2025, Ra 2025/05/0007 und 0008, Rn. 26, mwN).
- 20 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 ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

W i e n , am 20. November 2025

