



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 1. des Ing. G G und 2. der Dipl. LSB M G, beide vertreten durch die Trapichler Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 14. Oktober 2024, VGW-111/072/10394/2024-7, 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 Die revisionswerbenden Parteien beantragten mit Eingabe vom 17. Mai 2024 bei der belangten Behörde für eine näher bezeichnete gemeinsame Wohnung in Wien eine Ausnahmegenehmigung für Kurzzeitvermietung gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO). Dem Antrag beigeschlossen war unter anderem ein Auszug des Wohnungseigentumsvertrags, in dem festgehalten ist, dass alle Wohnungseigentümer einer Kurzzeitvermietung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ausdrücklich zustimmten.
- 2 Mit Bescheid vom 2. Juli 2024 wies die belangte Behörde das Ansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG mit der Begründung zurück, dass einem Verbesserungsauftrag vom 10. Juni 2024, mit dem der Nachweis der Zustimmung der Eigentümer bzw. der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verlangt worden sei, nicht Folge geleistet worden sei.
- 3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde der revisionswerbenden Parteien nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung keine Folge. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte es nach Art. 133 Abs. 4 B-VG für unzulässig.





- 4 Begründend stützte sich das Verwaltungsgericht - soweit für das vorliegende Verfahren wesentlich - darauf, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft weder in einer Wohnzone noch in einem „Kleingartengebiet“ liege und damit § 129 Abs. 1a BO zur Anwendung komme. Hinsichtlich der in § 129 Abs. 1a vierter Satz BO geforderten schriftlichen Zustimmung aller Miteigentümer gehe bereits aus der zitierten gesetzlichen Bestimmung hervor, dass dem Antrag auf Ausnahmegewilligung die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer beizulegen sei. Fehle eine solche, sei ein Vorgehen nach § 13 Abs. 3 AVG zulässig und die Zurückweisung bei Nichtbehebung des Mangels rechtmäßig. Die revisionswerbenden Parteien hätten die Zustimmung schon formell nicht nachgewiesen, weil die im Verfahren vorgelegten Exemplare des Wohnungseigentumsvertrages nicht die Unterschriften aller Miteigentümer, sondern nur jene der Verkäufer enthielten. Unabhängig davon genüge die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene allgemeine Zustimmung zur Kurzzeitvermietung auch inhaltlich nicht, weil daraus kein Einvernehmen darüber hervorgehe, für welche konkreten Wohnungen innerhalb des Gebäudes eine Ausnahmegewilligung beantragt werden solle. Die Zurückweisung des Antrags durch die belangte Behörde erweise sich daher bereits mangels Nachweises der schriftlichen Zustimmung gemäß § 129 Abs. 1a BO als rechtmäßig.
- 5 Gegen dieses Erkenntnis erhoben die revisionswerbenden Parteien zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 25. Juni 2025, E 4407/2024, abgelehnt und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat.
- 6 In der Folge erhoben die revisionswerbenden Parteien die vorliegende Revision, in deren Zulässigkeitsbegründung das Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 129 Abs. 1a letzter Satz (gemeint wohl: § 129 Abs. 1a vierter Satz) BO und die Abweichung von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Zusammenhang mit der normativen Selbständigkeit des Baubewilligungsbescheides und der daraus abzuleitenden bewilligungsgemäßen Benützbarkeit („Konsensschutz“) vorgebracht wird.



- 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 Nichtvorliegens 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 Soweit die Revision das Fehlen von Rechtsprechung zu der Frage aufwirft, ob eine im Wohnungseigentumsvertrag allgemein erteilte Zustimmung zur Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte zu kurzfristigen Beherbergungszwecken als schriftliche Zustimmung iSd § 129 Abs. 1a vierter Satz BO genügt, ist darauf hinzuweisen, dass sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem Grundsatzurteil 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 vierter Satz BO auseinandergesetzt und ausgesprochen hat, dass die in einem Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Zustimmung der Wohnungseigentümer zur Kurzzeitvermietung keine Zustimmung iSd § 129 Abs. 1a vierter Satz BO darstellt und auch in diesem Regelungskontext die „liquide“ Zustimmung aller Miteigentümer zu einem konkreten Vorhaben nicht zu ersetzen vermag (vgl. ebenso VwGH 7.11.2025, Ro 2024/05/0011; 19.12.2025, Ra 2025/05/0189).



- 11 Dem Vorbringen, das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes verstoße gegen näher genannte Rechtsprechung zum „Konsensschutz“, weil es davon ausgegangen sei, dass bei der „zum Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2023 bereits baubewilligten Wohnung“ ein (zusätzlicher) Ausnahmbewilligungsbedarf gemäß § 129 Abs. 1a iVm § 119 Abs. 2a BO bestehe und „auch trotz Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Erteilung einer solchen Ausnahmbewilligung“ verwehrt worden sei, ist entgegenzuhalten, dass die revisionswerbenden Parteien nicht dargelegt haben, inwiefern die angefochtene Entscheidung, die die Zurückweisung eines Ansuchens um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zum Gegenstand hat, von der zitierten Rechtsprechung, der Bauaufträge bzw. Baustrafsachen zugrunde lagen, abgewichen ist. Im Falle der behaupteten Abweichung von Rechtsprechung hat nämlich ein Revisionswerber konkret darzulegen, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einer der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden hat und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen ist (vgl. etwa VwGH 1.9.2025, Ra 2025/05/0129; 13.11.2025, Ra 2023/05/0244, jeweils mwN).
- 12 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 2. Februar 2026

