

Ort, Datum:  
Salzburg, 30.4.2020

Zahl:  
405-3/691/1/4-2020

Betreff:  
CS, ..., Deutschland; Beschwerde gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (gegen die Versagung der Zulässigkeit einer Zweitwohnsitzerklärung)

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die Beschwerde von Herrn CS, ..., Deutschland, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. J, ..., gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Stadt X. vom 29.1.2020, Zahl ...,

### zu R e c h t:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) die Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Verfahrensgang:

Mit Eingabe seines Rechtsvertreters an die Stadtgemeinde X. vom 10.10.2019 (dort eingelangt am 15.10.2019) erklärte der Beschwerdeführer unter Vorlage eines ausgefüllten Formulars gemäß § 1 Zweitwohnung-Deklarierungsverordnung, dass er beabsichtige seine am 27.2.2015 erworbene Wohnung Top 10 im Objekt S.straße 4 in X. künftig als Zweitwohnung gemäß § 86 Abs 15 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) zu verwenden. Die Wohnung sei vom 1.1.2019 bis zum Datum seiner Erklärung leer gestanden. Er beantrage seine Erklärung zur Kenntnis zu nehmen und die Widmung als Zweitwohnsitz zu bestätigen.

Mit Schreiben vom 7.11.2019 (dem Beschwerdeführervertreter zugestellt am 8.11.2019) teilte der zuständige Sachbearbeiter der Stadtgemeinde X. dem Beschwerdeführer den Vorbehalt einer Entscheidung mittels Bescheid der Gemeindevertretung mit. Für seine Nutzungseinheit im gegenständlichen Objekt bestehe kein baurechtlicher Konsens für den Verwendungszweck einer Wohnung und seien die Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit seiner Erklärung nicht gegeben.

Mit Bescheid vom 29.1.2020 (dem Beschwerdeführervertreter zugestellt am 3.2.2020) versagte die Gemeindevertretung der Stadt X. (im Folgenden: belangte Behörde) nach Beschlussfassung in der Gemeindevertretungssitzung am 9.12.2019 dem Beschwerdeführer die Zulässigkeit bzw. Rechtswirksamkeit der am 15.10.2019 eingebrachten Erklärung über die beabsichtigte Verwendung der Nutzungseinheit „S.straße 4/10“ als Zweitwohnung gemäß § 86 Abs 15 ROG 2009. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass Erklärungen gemäß § 86 Abs 15 ROG 2009 nur für „Wohnungen“ mit einem entsprechenden baurechtlichen Konsens in Betracht kommen. Bei der gegenständlichen Nutzungseinheit handle es sich um keine baubehördlich bewilligte Wohnung im Sinne des ROG 2009 und des § 2 Z 4 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), sondern um einen Beherbergungsbetrieb. Deshalb sei eine der Voraussetzungen für eine unmittelbare Rechtswirksamkeit der eingebrachten Erklärung nicht vorgelegen.

Mit Schriftsatz seines Rechtsvertreters vom 28.2.2020 brachte der Beschwerdeführer bei der belangten Behörde gegen den Bescheid vom 29.1.2020 eine fristgerechte Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) ein, der er eine Kopie der Verhandlungsschrift mit dem mündlich verkündeten gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid und dem Baubewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Y. vom 9.1.2008 beilegte. Zusammengefasst führte er unter Verweis auf den Baubewilligungsbescheid vom 9.1.2008 aus, dass das vorliegende Objekt aus baurechtlicher Sicht kein Beherbergungsbetrieb iSd § 2 Z 4 BauTG 2015, sondern ein Gebäude für Wohnzwecke sei. Es sei zwar von einem Gewerbebescheid umfasst, damit sei aber keine Errichtungs- oder Betriebspflicht verbunden. Es weise auch keine hoteltypischen Einrichtungen wie Restaurant, Lobby etc. auf, sondern sei wie ein Wohnhaus ausgestattet. Es sei vor 2009 zulässig gewesen, Wohneinheiten privat oder auch gewerblich zu nutzen und habe dies keinen Einfluss auf die raumordnungsrechtliche und bautechnische Zuordnung gehabt. Mit der Erteilung einer Betriebsanlagengenehmigung sei eine Errichtungs- oder Betriebspflicht für den Genehmigungswerber nicht verbunden gewesen. Im Baubescheid sei nicht festgelegt worden, wie der Wohnzweck zu erfüllen sei, ob nunmehr lang- oder kurzfristig gewohnt werden dürfe. Wenn auf eine gewerbliche (touristische) Nutzung verzichtet werden würde, müssten keine bewilligungspflichtigen Umbaumaßnahmen durchgeführt werden und wäre eine Verwendungszweckänderung nicht notwendig. Die belangte Behörde habe zur Gestaltung des Gebäudes wesentliche Sachverhaltsfeststellungen vermissen lassen und sei deshalb zu einem unrichtigen rechtlichen Ergebnis gekommen. Er beantrage nach Anberaumung einer mündlichen Verhandlung die ersatzlose Aufhebung des Bescheides vom 29.1.2020 bzw. den Ausspruch, dass die belangte Behörde die am 15.10.2019 eingebrachte Erklärung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung als

Zweitwohnsitz positiv zur Kenntnis nehmen und bestätigen wolle. In eventu beantrage er den Bescheid aufzuheben und zur neuerlichen Durchführung des Verfahrens an die Stadtgemeinde X. zurückzuverweisen.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde am 2.4.2020 dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

Das Verwaltungsgericht nahm Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Verfahrensakt der Stadtgemeinde X., in den von der Bezirkshauptmannschaft Y. vorgelegten Gewerbe- und Bauakt des gegenständlichen Gebäudes, in das Grundbuch und in den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde X..

Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Sachverhalt:

Mit im Anschluss an die Bauverhandlung mündlich verkündeten Bescheid vom 9.1.2008, Zahl .../34-2008, erteilte die Bezirkshauptmannschaft Y. als delegierte Baubehörde für Bauten, die einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung bedürfen, über Antrag der damaligen Grundstückseigentümerin B GesmbH, S.straße 2, X., vom 15.11.2007 in Spruchteil II. die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Objektes und für den Neubau des Appartementhauses „Hotel S.“ mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet ausgewiesenen Grundstück .../3, KG X., zur laut Einreichprojekt grundsätzlich wochenweise Vermietung an Beherbergungsgäste. In Spruchteil I. erteilte die Bezirkshauptmannschaft Y. für dieses Vorhaben die gewerbebehördliche Betriebsanlagenänderungsgenehmigung der bestehenden Betriebsanlage „Hotel S.“.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y. vom 25.11.2010, Zahl .../48-2010, wurde die Gültigkeit der Baubewilligung vom 9.1.2008 um drei Jahre bis 9.1.2014 verlängert. Der Baubeginn erfolgte im Dezember 2013.

Aus dem westlichen Teil des Grundstückes .../3, KG X. (EZ ...), auf dem der gegenständliche Bau bewilligt wurde, wurde in weiterer Folge das neue Grundstück .../8 (EZ ...) gebildet, welches die Liegenschaftsadresse S.straße 4 erhielt. Es erfolgte die Parifizierung der einzelnen Wohneinheiten auf Grundstück .../8, die ab 2014 an unterschiedliche Wohnungseigentümer aus dem In- und Ausland verkauft wurden. Der Beschwerdeführer erwarb mit Kauf- und Bauträgervertrag vom 27.2.2015 Wohnungseigentum an der Wohneinheit Top 10.

Die Fertigstellung des 2013 begonnenen Bauvorhabens erfolgte 2016. Mit Kollaudierungsbescheid vom 4.7.2016, Zahl .../91-2016, stellte die Bezirkshauptmannschaft Y. gemäß § 17 BauPolG fest, dass die Baumaßnahme auf dem (neu gebildeten) Grundstück .../8, KG X., mit der nunmehrigen Bezeichnung „Appartementhaus V.“ im Wesentlichen in Übereinstimmung mit der erteilten baurechtlichen Bewilligung vom 9.1.2008 zur Ausführung gelangt sei. Gleichzeitig erteilte die Bezirkshauptmannschaft Y. im Kollaudierungsbescheid gemäß § 16 Abs 5 BauPolG in Abweichung von der genehmigten Planung die

nachträgliche Baubewilligung für die Errichtung von 2 Wohneinheiten im Dachgeschoß (anstatt einer) und die Errichtung eines weiteren Pkw Abstellplatzes in der Tiefgarage laut Austauschplan (Tekturplan) der M. GmbH vom 19.4.2016.

#### Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum Verfahrensgang und Sachverhalt stützen sich auf den von der belangten Behörde vorgelegten Verfahrensakt der Stadtgemeinde X., Einsicht in den betreffenden Gewerbe- und Bauverfahrensakt der Bezirkshauptmannschaft Y., sowie Einsicht in Flächenwidmungsplan und Grundbuch. Außer Streit steht, dass das vorliegende Objekt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y. vom 9.1.2008 in Spruchteil II. als gewerbliches „Apartmenthaus“ mit ursprünglich 10 Wohneinheiten baubehördlich bewilligt wurde (in Spruchteil I. erfolgte die gewerbebehördliche Betriebsanlagenänderungsgenehmigung). Die Bezirkshauptmannschaft Y. wurde dabei gemäß der Bau-Delegierungsverordnung X. als delegierte Baubehörde zur Bewilligung von Bauten von gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen anstelle des sonst für Baubewilligungen zuständigen Bürgermeisters der Stadtgemeinde X. tätig. Das Beschwerdevorbringen (Seite 5), dass im vorliegenden Baubescheid nicht festgelegt sei, ob im Objekt lang- oder kurzfristig gewohnt werden dürfe, ist dagegen aktenwidrig. Nach der im Bauakt der Bezirkshauptmannschaft Y. aufliegenden mit Genehmigungsvermerk der Behörde versehenen (vidierten) Einreichung der M. GmbH, ..., vom 13.11.2007 (Betriebsbeschreibung) sollen sämtliche für Selbstversorger ausgestattete Apartments grundsätzlich wochenweise an Beherbergungsgäste ohne Verabreichung von Frühstück und Mahlzeiten vermietet werden, wobei den Gästen bei der An- und Abreise die bestehende Rezeption im Bestandsobjekt S.straße 2 (Hotel S.) zur Verfügung steht. Daraus ergibt sich eindeutig, dass ein Baukonsens für längerfristiges Wohnen in den Wohneinheiten (über touristische Beherbergungsverträge hinaus) nicht Gegenstand des zugrundeliegenden Antrages auf Baubewilligung vom 15.11.2007 war.

#### Rechtliche Beurteilung:

Die Stadtgemeinde X. ist gemäß § 1 Z 5 Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung, LGBl Nr 89/2018, als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde ausgewiesen.

Gemäß § 31 Abs 2 ROG 2009 idF LGBl Nr 82/2017 ist in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

1. die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden;

2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
3. für die durch Bescheid (Abs 3) eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet ist;
4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke oder vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
5. die unter die Regelung gemäß § 86 Abs 15 fallen, soweit keine eigentumsrechtliche Übertragung oder sonstige entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.

Gemäß § 86 Abs 15 ROG 2009 sind Wohnungen, die zu dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt (*Anm.: 1. Jänner 2019*) bis zur Meldung (Z 1) nicht als Hauptwohnsitz, aber nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes rechtmäßig verwendet werden, von den Beschränkungen des § 31 Abs 2 erster Satz in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 82/2017 ausgenommen, wenn

1. der Gemeinde von den Eigentümern der Wohnung innerhalb eines Jahres ab dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt die künftige Verwendung als Zweitwohnung schriftlich angezeigt wird und
2. der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegt.

Im Streitfall ist darüber von der Gemeindevertretung mit Bescheid zu entscheiden. Für die Meldung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist.

Gemäß § 2 Abs 2 der Zweitwohnung-Deklarierungsverordnung, LGBl Nr 112/2018, kann sich die Gemeinde innerhalb von vier Wochen ab Einlangen der Erklärung eine Entscheidung durch Bescheid (§ 86 Abs 15 vorletzter Satz ROG 2009) vorbehalten. Ein solcher Vorbehalt ist dem bzw der Erklärenden schriftlich mitzuteilen. Erfolgt innerhalb der vorgenannten Frist kein schriftlicher Vorbehalt, wird die Erklärung unmittelbar rechtswirksam.

Im vorliegenden Sachverhalt hat die Stadtgemeinde X. dem Beschwerdeführer nach Einlangen seiner Zweitwohnsitzerklärung gemäß § 86 Abs 15 ROG 2009 am 15.10.2019 mit Schreiben vom 7.11.2019 innerhalb der Vierwochenfrist den Vorbehalt der bescheidmäßigen Entscheidung durch die belangte Behörde schriftlich mitgeteilt. Die Formalvoraussetzungen für die Erlassung des angefochtenen Bescheides durch die belangte Behörde liegen somit vor.

Die belangte Behörde argumentiert die Versagung der Zulässigkeit bzw. Rechtswirksamkeit der Zweitwohnsitzerklärung des Beschwerdeführers damit, dass die gegenständliche Wohneinheit rechtlich keine „Wohnung“ im Sinne des ROG 2009 und die Zweitwohnsitzerklärung schon deshalb unzulässig sei. Sie stützt sich dabei auf den Baubewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Y. vom 9.1.2008.

Der Beschwerdeführer stützt sich ebenfalls auf den Baubewilligungsbescheid vom 9.1.2008, vertritt aber den Standpunkt, dass beim gegenständlichen Gebäude, welches keine hoteltypischen Einrichtungen aufweise, aufgrund seiner Gestaltung kein Unterschied zu Wohnhäusern bestehe und im Baubescheid keine Festlegung getroffen worden sei, ob lang- oder kurzfristig gewohnt werden dürfe, sodass es sich aus baurechtlicher Sicht um ein Gebäude für Wohnzwecke handle. Da er in seinen Räumlichkeiten keine gewerbliche Beherbergung durchführe, handle es sich bei seinem Appartement um eine „Wohnung“ im Sinne des § 86 Abs 15 ROG 2009.

Dieser Rechtsansicht des Beschwerdeführers zum Inhalt der Baubewilligung vom 9.1.2008 und zur Auslegung des Begriffs „Wohnung“ wird nicht gefolgt:

Die Begriffsbestimmungen des ROG 2009 verweisen zum Begriff „Wohnung“ in § 5 Z 16 vollinhaltlich auf die Legaldefinition in § 2 Z 4 BauTG 2015. Nach dieser Bestimmung gilt als Wohnung die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Nicht als eigene Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen (zB Jugend-, Studenten- oder Seniorenwohnheime) und Beherbergungsbetrieben.

Wie der Beschwerdeführer zutreffend erkannte, ist zur rechtlichen Qualifikation der gegenständlichen Wohneinheit als „Wohnung“ iSd § 86 Abs 15 ROG 2009 entscheidend, ob es sich beim gegenständlichen Objekt nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften um ein „Wohnhaus“ oder einen „Beherbergungsbetrieb“ (vgl. § 5 Z 15 ROG 2009 und § 2 Z 4 BauTG 2015) handelt. Maßgeblich dazu ist aber nicht die tatsächliche Gestaltung, sondern der baurechtliche Konsens des Gebäudes (vgl. VwGH 25.1.2018, Ro 2016/06/0003).

Der Inhalt der Baubewilligung ist dem Spruch des eine solche Bewilligung erteilenden Bescheides einschließlich der eingereichten und allenfalls im Zuge des Bauverfahrens geänderten, dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Plänen und der Baubeschreibung zu entnehmen. Die von der Behörde mit dem „Genehmigungsvermerk“ versehenen Pläne und Baubeschreibungen bilden einen wesentlichen Bestandteil der Baubewilligung (VwGH 29.5.2019, Ra 2017/06/0122, mwN).

Das gegenständliche Gebäude (eingereicht als „Apartmenthaus Hotel S.“, nunmehrige Bezeichnung „Apartmenthaus V.“) weist nach der baubehördlichen Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Y. vom 9.1.2008 zweifelsfrei einen baurechtlichen Konsens als Beherbergungsbetrieb mit ursprünglich 10 und nunmehr 11 Apartments (nach der nachträglichen Bewilligung im Kollaudierungsbescheid vom 4.7.2016) auf, die laut dem genehmigten Einreichprojekt grundsätzlich wochenweise touristisch vermietet werden. Unbeschadet der im vorliegenden Sachverhalt erfolgten zivilrechtlichen Begründung von Wohnungseigentum stellen die einzelnen Wohneinheiten (Apartments) rechtlich daher

keine „Wohnungen“ im Sinne der maßgeblichen bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften dar (vgl. VwGH 30.1.2019, Ra 2018/06/0228).

Ferienapartments in Beherbergungsbetrieben galten schon im Zeitpunkt der Erteilung der gegenständlichen Baubewilligung gemäß § 23 Abs 5 BauTG 1976 nicht als Wohnungen (s. *Giese*, Salzburger Baurecht<sup>1</sup> [2006], § 23 BauTG 1976, Rz 11).

Auch ist das Beschwerdevorbringen, dass es vor 2009 zulässig gewesen sei, Wohneinheiten ohne Einfluss auf die raumordnungsrechtliche und bautechnische Zuordnung privat oder auch gewerblich zu nutzen, nicht zutreffend:

In im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Kerngebieten – wie im vorliegenden Sachverhalt – waren bis zum Inkrafttreten des ROG 2009 (1.4.2009) gemäß § 17 Abs 8 ROG 1998 Zweitwohnungen grundsätzlich nicht zulässig. Zweitwohnnutzungen waren nach dieser Bestimmung (mit im vorliegenden Sachverhalt nicht in Betracht kommenden Ausnahmen gemäß § 24 Abs 7 ROG 1998) nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten erlaubt. Gleiches galt gemäß 31 Abs 1 bis 3 aF ROG 2009 (idF vor LGBl Nr 82/2017) auch ab 1.4.2009 bis 31.12.2018. Touristische Beherbergungen (gewerbliche Beherbergungen, Privatzimmervermietung udgl) galten dabei gemäß § 17 Abs 8 zweiter Satz ROG 1998 bzw. § 31 Abs 2 aF ROG 2009 nicht als Zweitwohnnutzungen.

Im vorliegenden Sachverhalt wäre sowohl im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (9.1.2008) als auch im Zeitpunkt des Erwerbes von Wohnungseigentum durch den Beschwerdeführer raumordnungsrechtlich lediglich eine Wohnnutzung als Hauptwohnsitz, nicht aber die nunmehr beabsichtigte Zweitwohnnutzung der Wohneinheit zulässig gewesen. Für eine Nutzung der Wohneinheit, die über einen typischen Beherbergungsvertrag hinausgeht, hätte es zudem gemäß § 2 Abs 1 Z 5 BauPolG einer vorherigen baubehördlichen Bewilligung der Änderung des Verwendungszweckes der Wohneinheit von Beherbergungsbetrieb in Wohnung bedurft. Eine Hauptwohnsitznutzung lag bei der gegenständlichen Wohneinheit des Beschwerdeführers ohnedies nicht vor bzw. wurde nicht behauptet.

Im Ergebnis ist der belangten Behörde daher nicht entgegen zu treten, dass sie aufgrund des fehlenden baurechtlichen Konsenses des in der Zweitwohnsitzerklärung des Beschwerdeführers angeführten Apartments als „Wohnung“ die Zulässigkeit bzw. Rechtswirksamkeit der Erklärung versagte.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) trotz Antrages des Beschwerdeführers abgesehen werden, da bereits die Aktenlage erkennen ließ, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Dem Entfall der Verhandlung stehen weder Art 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte

und Grundfreiheiten, BGBl Nr 210/1958 (EMRK), noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl Nr C 83 vom 30.03.2010 S. 389 (GRC) entgegen. Der EGMR hat erkannt, dass eine Verhandlung nicht in jedem Fall geboten ist, und zwar insbesondere dann nicht, wenn die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten sind, sodass eine Verhandlung nicht notwendig ist und das Gericht auf Grund schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden kann (VwGH 25.04.2016, Ra 2016/03/0038). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt war schon aufgrund der Aktenlage geklärt und das Verwaltungsgericht hatte ausschließlich Rechtsfragen (die Auslegung des unbestrittenen Baubewilligungsbescheides vom 9.1.2008 und des Begriffes „Wohnung“ iSd ROG 2009) zu klären, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine Verhandlung nicht geboten ist.

Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (siehe die oben angeführte VwGH Judikatur). Die gegenständliche Entscheidung stützt sich zudem auf eine eindeutige Rechtslage (vgl. Ro 2014/07/0053, Ra 2016/06/0137 mwN).