

TE Lvwg Erkenntnis 2026/3/24 VGW-111/077/2169/2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2026

Entscheidungsdatum

24.03.2026

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82009 Bauordnung Wien

Norm

AVG §13 Abs3

BauO Wr §7a Abs3

BauO Wr §7a Abs5

BauO Wr §60 Abs1

BauO Wr §62 Abs1 lith

1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 18.12.2025, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit gemäß § 13 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung römisch eins, vom 18.12.2025, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit gemäß Paragraph 13, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (BO für Wien),

zu Recht e r k a n n t :

I.römisch eins.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

II.römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133

Abs. 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Beschwerdeführerin hat am 04.04.2025 bei der Magistratsabteilung 37 gemäß § 7a Bauordnung für Wien den Antrag auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Wohnung Top ... des Hauses Wien, B.-gasse, für die Kurzzeitvermietung und Umwidmung der Einheit in Apartments beantragt. Die Beschwerdeführerin hat am 04.04.2025 bei der Magistratsabteilung 37 gemäß Paragraph 7 a, Bauordnung für Wien den Antrag auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Wohnung Top ... des Hauses Wien, B.-gasse, für die Kurzzeitvermietung und Umwidmung der Einheit in Apartments beantragt.

Die Behörde hat an die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 20.11.2025 folgende Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG gerichtet: Die Behörde hat an die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 20.11.2025 folgende Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG gerichtet:

„AUFFORDERUNG

Ihr Ansuchen um Baubewilligung ist am 04.04.2025 bei der zuständigen Behörde Stadt Wien – Baupolizei, Gebietsgruppe ... - Stadterneuerung I eingelangt. Ihr Ansuchen um Baubewilligung ist am 04.04.2025 bei der zuständigen Behörde Stadt Wien – Baupolizei, Gebietsgruppe ... - Stadterneuerung römisch eins eingelangt.

Hinsichtlich Ihres Ansuchens um Baubewilligung betreffend die oben angeführte Liegenschaft wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen formalrechtlich (Punkt I) und baurechtlich (Punkt II) nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprechen. Hinsichtlich Ihres Ansuchens um Baubewilligung betreffend die oben angeführte Liegenschaft wurde festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen formalrechtlich (Punkt römisch eins) und baurechtlich (Punkt römisch zwei) nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprechen.

Hingewiesen wird, dass eine durchgehende vollinhaltliche Prüfung im Sinne des § 67 BO nicht vorgesehen ist. Eine weitergehende Prüfung ist aber jedenfalls erst nach Vorlage fehlender Unterlagen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen möglich. Hingewiesen wird, dass eine durchgehende vollinhaltliche Prüfung im Sinne des Paragraph 67, BO nicht vorgesehen ist. Eine weitergehende Prüfung ist aber jedenfalls erst nach Vorlage fehlender Unterlagen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen möglich.

I.)römisch eins.)

Sie werden daher gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG aufgefordert, binnen zwei Wochen nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen: Sie werden daher gemäß Paragraph 13, Absatz 3, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG aufgefordert, binnen zwei Wochen nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen:

1)

die Baupläne versehen mit Ergänzungen gemäß § 64 Abs. 1 BO hinsichtlich die Baupläne versehen mit Ergänzungen gemäß Paragraph 64, Absatz eins, BO hinsichtlich:

-

Pläne aufbauend auf dem letztbewilligten Konsens

In der Beschreibung des Gemeinschaftsraums im 2.OG ist die Top ... als Teil der Beherbergungsstätte angeführt. Bei der Top ... handelt es sich jedoch um eine Wohnung.

2)

Unterlagen gem. § 63 Abs. 2 BO die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten. Unterlagen gem. Paragraph 63, Absatz 2, BO die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten

-

a) Es fehlt eine Bestandserhebung (Ingenieurbefund). b) Die Tabelle, aus der die zentrale Verwaltung der Beherbergungsstätte hervorgeht, stimmt nicht mit den Plänen überein.

Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, müsste der Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen werden. Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, müsste der Antrag gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen werden.

Sie haben auch die Möglichkeit, das Ansuchen schriftlich zurückzuziehen – die Zurückziehung des Antrags ist gebührenfrei.

II.)römisch zwei.)

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen und Baupläne folgende Mängel aufweisen bzw. von Bestimmungen der Bauordnung bzw. deren Nebengesetzen abweichen:

1)

Die vorgelegte „statische Vorbemessung inklusive Fundierungskonzept“ ist nicht schlüssig und ausreichend, da

-

die Bestandserhebung fehlt

-

die Risikoanalyse gem. ÖNORM B 1998-3 fehlt

-

der Nachweis des Personenzuwachses fehlt

-

der Nachweis des Erdbebenerfüllungsfaktors fehlt

-

Die Zuordnung des Gebäudes zu einer Schadensfolgeklasse gemäß ÖNORM B 1990-1 fehlt bzw. ist nicht schlüssig.

2)

Das vorgelegte „Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO“ ist nicht schlüssig und ausreichend, da bei Erhöhung der Personenanzahl die statischen Nachweise laut ÖNORM B 1998-3 (Ausgabe: 2018-10-15) A.3.3 „Anforderungen bei einer Erhöhung der Personenanzahl“ zu erbringen sind. Es fehlt der Nachweis des Erdbebenerfüllungsfaktors (Es ist ? soll bzw. ? zukünftig (aus Risikoanalyse) zu ermitteln und nachzuweisen, dass ? soll ? ? ist und ? soll ? ? min) Das vorgelegte „Gutachten gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, BO“ ist nicht schlüssig und ausreichend, da bei Erhöhung der Personenanzahl die statischen Nachweise laut ÖNORM B 1998-3 (Ausgabe: 2018-10-15) A.3.3 „Anforderungen bei einer Erhöhung der Personenanzahl“ zu erbringen sind. Es fehlt der Nachweis des Erdbebenerfüllungsfaktors (Es ist ? soll bzw. ? zukünftig (aus Risikoanalyse) zu ermitteln und nachzuweisen, dass ? soll ? ? ist und ? soll ? ? min)

Sollten die Baupläne bzw. Unterlagen nicht innerhalb der oben angeführten Frist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien bzw. deren Nebengesetze richtiggestellt bzw. ergänzt werden, müsste die Baubewilligung versagt werden.

Sie werden ersucht, die oben angeführte Geschäftszahl (...) in Ihrem Schreiben anzugeben.“

Die Beschwerdeführerin hat auf diese Aufforderung hin weder die verlangte Bestandserhebung (Ingenieurbefund) vorgelegt noch den Nachweis des Erdbebenerfüllungsfaktors erbracht.

Die Behörde hat daraufhin mit Bescheid vom 18.12.2025 das obgenannte Ansuchen der Beschwerdeführerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen. Die Behörde hat daraufhin mit Bescheid vom 18.12.2025 das obgenannte Ansuchen der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diese Zurückweisung rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben und im Wesentlichen ausgeführt, dass das Nachforderungsbegehren der Behörde im oben genannten Verbesserungsauftrag unberechtigt gewesen sei.

Das Beschwerdevorbringen lautet auszugsweise:

„III. Gründe

Bei dem einreichungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung. Tatsächliche bauliche Änderungen werden in der Wohnung nicht durchgeführt. Es werden lediglich Rauchwarnmelder angebracht und die Eingangstüre wird durch eine Brandschutztüre getauscht. Diese Änderungen sind für sich genommen nicht einmal bauanzeigepflichtig. Die geringfügigen Änderungen baulicher Natur in den Einreichplänen (lediglich Zwischenwände in Gipskartonausführung) ziehen nur bereits längst erfolgte bauliche Adaptierungen nach, die für sich betrachtet ebenfalls nicht baubewilligungspflichtig, sondern nur bauanzeigepflichtig wären. Diese bereits vorhandenen, geringfügigen baulichen Adaptierungen führte nicht die Bauwerberin durch, sondern waren diese schon vorhanden, als die Bauwerberin die Wohnung vor Jahren anmietete. Auch die Verwendungsform des Objektes ändert sich durch das eingereichte Projekt nicht. Die Wohnung würde nach Erhalt der Ausnahmegewilligung gem. § 7a Abs 5 wr BauO nach wie-vor zu Wohnzwecken genutzt werden (Aufenthaltsraum und Unterkunftsraum ist bzgl. der Verwendungsform deckungsgleich); lediglich die Nutzungsdauer soll von mehr als 30 Tagen auf weniger als 30 Tage möglich und zulässig sein. Ausschließlich die kürzere als eine mind. 30-tägige Vermietungsdauer der Grund, weshalb es seit der BauO-Novelle 2018 einer Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs 5 wr BauO für die Kurzzeitvermietung in Wohnzonen bedarf (Kurzzeitvermietung; Ausnahme gem. § 7a Abs 5 iVm Abs 3 letzter Halbsatz wr BauO idF seit LGBI. 69/2018) und weshalb die Beschwerdeführerin den gegenständlichen Baubewilligungs- bzw. Ausnahmegewilligungsantrag einbrachte. Da es sich beim gegenständlichen Vorhaben um keine .bewilligungspflichtigen Bauführungen handelt (expliziter Wortlaut § 63 Abs I lit h wr BauO: „Bauführungen“), ist überhaupt keine statische Vorbemessung iSd § 63 Abs I lit h wr BauO erforderlich. Aber selbst wenn das so sein sollte - was bestritten ist, weil es bei diesem Projekt schlicht und ergreifend keine bewilligungspflichtigen Bauführungen gibt, sondern nur eine Ausnahmegewilligung gem. § 7a Abs 5 wr BauO beantragt ist, die aber nichts mit Bauführungen zu tun hat, sondern mit der Frage, ob eine bestimmte Nutzflächengrenze im Haus für langfristiges Wohnen nicht unterschritten wird – lag den Einreichunterlagen ein Gutachten des beauftragten Planungsbüros D. GmbH gem. § 63 Abs I lit h 2. Fall r BauO vor. Ein solches Gutachten ist anstatt einer statischen Vorbemessung gem. § 63 Abs I lit h 1. Fall wr BauO zulässig und auch ausreichend, wenn „aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist.“ Das ist gegenständlich der Fall, sind doch nur zwei dünne GKZwischenwände vorgesehen. Bei dem einreichungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung. Tatsächliche bauliche Änderungen werden in der Wohnung nicht durchgeführt. Es werden lediglich Rauchwarnmelder angebracht und die Eingangstüre wird durch eine Brandschutztüre getauscht. Diese Änderungen sind für sich genommen nicht einmal bauanzeigepflichtig. Die geringfügigen Änderungen baulicher Natur in den Einreichplänen (lediglich Zwischenwände in Gipskartonausführung) ziehen nur bereits längst erfolgte bauliche Adaptierungen nach, die für sich betrachtet ebenfalls nicht baubewilligungspflichtig, sondern nur bauanzeigepflichtig wären. Diese bereits vorhandenen, geringfügigen baulichen Adaptierungen führte nicht die Bauwerberin durch, sondern waren diese schon vorhanden, als die Bauwerberin die Wohnung vor Jahren anmietete. Auch die Verwendungsform des Objektes ändert sich durch das eingereichte Projekt nicht. Die Wohnung würde nach Erhalt der Ausnahmegewilligung gem. Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO nach wie-vor zu Wohnzwecken genutzt werden (Aufenthaltsraum und Unterkunftsraum ist bzgl. der Verwendungsform deckungsgleich); lediglich die Nutzungsdauer soll von mehr als 30 Tagen auf weniger als 30 Tage möglich und zulässig sein. Ausschließlich die kürzere als eine mind. 30-tägige Vermietungsdauer der Grund, weshalb es seit der BauO-Novelle 2018 einer Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO für die Kurzzeitvermietung in Wohnzonen bedarf (Kurzzeitvermietung; Ausnahme gem. Paragraph 7 a, Absatz 5, in Verbindung mit Absatz 3, letzter Halbsatz wr BauO in der Fassung seit LGBI. 69 aus 2018,) und weshalb die Beschwerdeführerin den gegenständlichen Baubewilligungs- bzw. Ausnahmegewilligungsantrag einbrachte. Da es sich beim gegenständlichen Vorhaben um keine .bewilligungspflichtigen Bauführungen handelt (expliziter Wortlaut Paragraph 63, Abs I Litera h, wr BauO: „Bauführungen“), ist überhaupt keine statische Vorbemessung iSd Paragraph 63, Abs I Litera h, wr BauO erforderlich. Aber selbst wenn das so sein sollte - was bestritten ist, weil es bei diesem Projekt schlicht und ergreifend keine bewilligungspflichtigen Bauführungen gibt, sondern nur eine

Ausnahmebewilligung gem. Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO beantragt ist, die aber nichts mit Bauführungen zu tun hat, sondern mit der Frage, ob eine bestimmte Nutzflächengrenze im Haus für langfristiges Wohnen nicht unterschritten wird – lag den Einreichunterlagen ein Gutachten des beauftragten Planungsbüros D. GmbH gem. Paragraph 63, Abs I Litera h, 2. Fall r BauO vor. Ein solches Gutachten ist anstatt einer statischen Vorbemessung gem. Paragraph 63, Abs I Litera h, 1. Fall wr BauO zulässig und auch ausreichend, wenn „aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist.“ Das ist gegenständlich der Fall, sind doch nur zwei dünne GKZwischenwände vorgesehen.

Dieses Gutachten ist entgegen der Meinung der belangten Behörde auch nicht unschlüssig, sondern bestätigt schlicht, dass keine statischen Bedenken existieren (Anm.: das Gebäude steht seit exakt 200 Jahren, hat meterdicke Wände). Sämtliche Einwände der belangten Behörde, die „statische Vorbemessung inklusive Fundierungskonzept sei unschlüssig, weil angeblich eine Bestandserhebung und eine Risikoanalyse etc. fehle, sind daher schon deshalb verfehlt – aufgrund des vorgelegten Gutachtens bedarf es gerade keiner statischen Vorbemessung. Im Besonderen unnachvollziehbar und daher willkürlich erscheint die Forderung der belangten Behörde, einen „Personenzuwachs“ nachzuweisen. Ein solcher Nachweis kann, abgesehen davon, dass er sich in keinem Gesetz und in keiner Verordnung als Bewilligungserfordernis wiederfindet, gar nicht erbracht werden, weil ein Ausgangspersonenstand nirgendwo festgelegt ist. Wo noch nicht einmal ein Ausgangspunkt besteht, kann auch kein Zuwachs angegeben werden. Das von der D. GmbH vorgelegte Gutachten gem. § 63 Abs I lit h wr BauO, das gemäß § 67 Abs I wr BauO die Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit für sich hat, befindet die belangte Behörde nun aber genau mit dem Argument des nicht nachgewiesenen - und wie ausgeführt gar nicht nachweisbarem - Personenzuwachses als unschlüssig. Die von der Behörde zitierten ÖNORM B1990-1 und B1998-3 sind keine Gesetze. Die über die Wr. BautechnikVO Verordnungsrang genießenden OIB-RL sehen hingegen keine der geforderten Nachweise vor, sondern legen lediglich fest, dass „bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Tragwerke für die bestehenden Tragwerksteile Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik zulässig sind, sofern das erforderliche Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.“ - (OIB-RL I: Ausgabe Mai 2023). Gemäß 2.1 letzter Absatz des OIB-Leitfadens zu OIB-RL I: Ausgabe Mai 2023 (i.e. Anlage 4 zur Wr. BTVO) ist zudem „keine Bestandserhebung erforderlich, wenn ein Gutachten vorliegt, dass aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens (keine statisch relevanten Veränderungen; z.B. bei Gipskartonwänden, Gipsdielen, Schlackewänden) aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben ist. Genau das ist gegenständlich der Fall. Das eingereichte Bauvorhaben ist bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben wurde zu Unrecht gem. § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen. Der eingereichte Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gem. § 60 iVm § 7a Abs 5 wr BauO wäre zu bewilligen gewesen. FAKT IST: Würde man nur eine Bauanzeige über die geringfügigen baulichen Veränderungen einbringen (lediglich Zwischenwände in GK-Ausführung, die die Gebäudestatik gegenständlich nicht beeinträchtigen) und die Ausnahme gem. § 7a Abs 5 wr BauO, also die Änderung der Raumwidmungen in „Unterkunftsraum“ weglassen, wäre die Bauanzeige rechtmäßig und dürfte die Bauführung von der Baubehörde nicht untersagt werden. Dieses Gutachten ist entgegen der Meinung der belangten Behörde auch nicht unschlüssig, sondern bestätigt schlicht, dass keine statischen Bedenken existieren Anmerkung, das Gebäude steht seit exakt 200 Jahren, hat meterdicke Wände). Sämtliche Einwände der belangten Behörde, die „statische Vorbemessung inklusive Fundierungskonzept sei unschlüssig, weil angeblich eine Bestandserhebung und eine Risikoanalyse etc. fehle, sind daher schon deshalb verfehlt – aufgrund des vorgelegten Gutachtens bedarf es gerade keiner statischen Vorbemessung. Im Besonderen unnachvollziehbar und daher willkürlich erscheint die Forderung der belangten Behörde, einen „Personenzuwachs“ nachzuweisen. Ein solcher Nachweis kann, abgesehen davon, dass er sich in keinem Gesetz und in keiner Verordnung als Bewilligungserfordernis wiederfindet, gar nicht erbracht werden, weil ein Ausgangspersonenstand nirgendwo festgelegt ist. Wo noch nicht einmal ein Ausgangspunkt besteht, kann auch kein Zuwachs angegeben werden. Das von der D. GmbH vorgelegte Gutachten gem. Paragraph 63, Abs I Litera h, wr BauO, das gemäß Paragraph 67, Abs I wr BauO die Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit für sich hat, befindet die belangte Behörde nun aber genau mit dem Argument des nicht nachgewiesenen - und wie ausgeführt gar nicht nachweisbarem - Personenzuwachses als unschlüssig. Die von der Behörde zitierten ÖNORM B1990-1 und B1998-3 sind keine Gesetze. Die über die Wr. BautechnikVO Verordnungsrang genießenden OIB-RL sehen hingegen keine der geforderten Nachweise vor, sondern legen lediglich fest, dass „bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Tragwerke für die bestehenden Tragwerksteile Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik zulässig sind, sofern das erforderliche Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.“ - (OIB-RL

I:Ausgabe Mai 2023). Gemäß 2.1 letzter Absatz des OIB-Leitfadens zu OIB-RL I:Ausgabe Mai 2023 (i.e. Anlage 4 zur Wr BTVO) ist zudem „keine Bestandserhebung erforderlich, wenn ein Gutachten vorliegt, dass aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens (keine statisch relevanten Veränderungen; z.B. bei Gipskartonwänden, Gipsdielen, Schlackewänden) aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben ist. Genau das ist gegenständlich der Fall. Das eingereichte Bauvorhaben ist bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben wurde zu Unrecht gem. Paragraph 13, Absatz 3, AVG zurückgewiesen. Der eingereichte Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gem. Paragraph 60, in Verbindung mit Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO wäre zu bewilligen gewesen. FAKT IST: Würde man nur eine Bauanzeige über die geringfügigen baulichen Veränderungen einbringen (lediglich Zwischenwände in GK-Ausführung, die die Gebäudestatik gegenständlich nicht beeinträchtigen) und die Ausnahme gem. Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO, also die Änderung der Raumwidmungen in „Unterkunftsraum“ weglassen, wäre die Bauanzeige rechtmäßig und dürfte die Bauführung von der Baubehörde nicht untersagt werden.

Der einzige Grund der von der Behörde immer wieder aufs Neue und zu Unrecht verlangten Nachweise ist im konkreten Fall der, dass die Beschwerdeführerin zusätzlich zu den lediglich bauanzeigespflichtigen Änderungen auch noch eine Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs 5 wr BauO beantragte. Weil die Kurzzeitvermietung jedoch politisch unerwünscht ist und behördenintern offenbar eine Weisung besteht, Antragstellern mit gesetzwidrigen, willkürlichen Forderungen Ausnahmegewilligungen zu versagen bzw. zu verleiden, wurde der Antrag zurückgewiesen. Dass die nunmehr abverlangten Nachweise gar nicht erforderlich sind, belegt auch der bereits erlassene Bewilligungsbescheid im beschwerdegegenständlichen Gebäude vom 23.1.2025 zur Aktenzahl ..., bei dem diese (willkürlich verlangten) Nachweise (zu Recht) nicht zu erbringen waren." Der einzige Grund der von der Behörde immer wieder aufs Neue und zu Unrecht verlangten Nachweise ist im konkreten Fall der, dass die Beschwerdeführerin zusätzlich zu den lediglich bauanzeigepflichtigen Änderungen auch noch eine Ausnahmegewilligung gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO beantragte. Weil die Kurzzeitvermietung jedoch politisch unerwünscht ist und behördenintern offenbar eine Weisung besteht, Antragstellern mit gesetzwidrigen, willkürlichen Forderungen Ausnahmegewilligungen zu versagen bzw. zu verleiden, wurde der Antrag zurückgewiesen. Dass die nunmehr abverlangten Nachweise gar nicht erforderlich sind, belegt auch der bereits erlassene Bewilligungsbescheid im beschwerdegegenständlichen Gebäude vom 23.1.2025 zur Aktenzahl ..., bei dem diese (willkürlich verlangten) Nachweise (zu Recht) nicht zu erbringen waren."

Die Behörde hat die Beschwerde mit Schreiben vom 06.02.2026 vorgelegt und zum Beschwerdevorbringen Folgendes ausgeführt:

„Zu den Beschwerdegründen wird Folgendes ausgeführt:

Von Seiten der Beschwerdeführerin wird in Abrede gestellt, dass baubewilligungspflichtige Änderungen vorliegen, da lediglich die Nutzungsdauer der gegenständlichen Wohnung geändert werden soll, wobei sich die Verwendung der Wohnung nicht ändern solle. Dies stimmt nicht mit den in den eingereichten Plänen dargestellten Bauführungen überein, welche die Auflassung der gegenständlichen Wohnung Tür Nr. ... bei gleichzeitiger Umwidmung zu einer Beherbergungsstätte zum Inhalt haben. Änderungen von Raumwidmungen und Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen sind gemäß § 60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien (BO) bzw. § 7a BO zweifelsfrei bewilligungspflichtig. Die Nutzungsdauer bzw. Grenzwerte der Nutzungsdauer von Wohnungen sind in der Wr. Bauordnung nicht normiert, daher kann auch die Änderung der Nutzungsdauer einer Wohnung nicht Gegenstand einer Baubewilligung sein. Vielmehr handelt es sich bei der projektierten Bauführung um die Errichtung einer Beherbergungsstätte gemäß § 121 BO, wie es auch eindeutig in den eingereichten Plänen ersichtlich ist. Sollte die Beschwerdeführerin die Ansicht vertreten, es handle sich bei dem Vorhaben um keine bewilligungspflichtige Bauführung, sondern um eine bloße, baurechtlich nicht relevante Änderung der Nutzungsdauer einer Wohnung, so stellt sich die Frage, warum um Baubewilligung für eine Beherbergungsstätte angesucht wurde. Nicht schlüssig erscheint die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach mangels bewilligungspflichtiger Bauführung gar keine statischen Nachweise erforderlich wären, aber dennoch den Einreichunterlagen ein Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO beigelegt wurde. Dieses sei ausreichend, da lediglich Gipskartonwände aufgestellt werden. Die geforderte Bestandserhebung, die die Grundlage für den von der Beschwerdeführerin bekämpften Zurückweisungsbescheid bildet, bezieht sich jedoch nicht auf die Gipskartonwände, sondern auf die in den Einreichplänen dargestellte Erhöhung der Personenzahl. Gemäß Leitfaden OIB-Richtlinie 1 darf bei Änderungen an bestehenden Bauwerken das Zuverlässigkeitsniveau grundsätzlich nicht verschlechtert werden, ausgenommen bauliche Maßnahmen mit geringfügigen Auswirkungen (Zulässige Verschlechterung um 3 %). Als Ausgangsbasis der Beurteilung einer solchen

geringfügigen Auswirkung kann das jeweils zuletzt im Zuge eines Behördenverfahrens für das vollständige Bestandsgebäude nachgewiesene Zuverlässigkeitsniveau herangezogen werden (OIB-RL 1 Leitfaden Pkt. 3.2.2.). Bei Erhöhung der Personenanzahl darf die Bilanz des Personenrisikos unter Zugrundelegung des vorhandenen Bestandsgebäudes und der baulichen Maßnahme nicht verschlechtert werden (ÖNORM B 1998-3:2018-10 Pkt. A3.3). Eine Erhöhung des personenbezogenen Risikos liegt auch bei einer Erhöhung der Personenanzahl vor. Dass diese Änderungen das erforderliche Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtern bzw. den aktuellen Stand der Technik einhalten, wurde in den eingereichten Unterlagen nicht nachgewiesen. Ein Zuwachs der Personenanzahl, wie in diesem Fall durch die geplante Nutzungsänderung, welche auf den Erdbebenerfüllungsfaktor Einfluss hat, kann somit erst durch eine wie in der OIB RL 1 Leitfaden Pkt. 2.1 erforderliche Bestandserhebung beurteilt werden.“Von Seiten der Beschwerdeführerin wird in Abrede gestellt, dass baubewilligungspflichtige Änderungen vorliegen, da lediglich die Nutzungsdauer der gegenständlichen Wohnung geändert werden soll, wobei sich die Verwendung der Wohnung nicht ändern solle. Dies stimmt nicht mit den in den eingereichten Plänen dargestellten Bauführungen überein, welche die Auflassung der gegenständlichen Wohnung Tür Nr. ... bei gleichzeitiger Umwidmung zu einer Beherbergungsstätte zum Inhalt haben. Änderungen von Raumwidmungen und Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen sind gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera c, der Bauordnung für Wien (BO) bzw. Paragraph 7 a, BO zweifelsfrei bewilligungspflichtig. Die Nutzungsdauer bzw. Grenzwerte der Nutzungsdauer von Wohnungen sind in der Wr. Bauordnung nicht normiert, daher kann auch die Änderung der Nutzungsdauer einer Wohnung nicht Gegenstand einer Baubewilligung sein. Vielmehr handelt es sich bei der projektierten Bauführung um die Errichtung einer Beherbergungsstätte gemäß Paragraph 121, BO, wie es auch eindeutig in den eingereichten Plänen ersichtlich ist. Sollte die Beschwerdeführerin die Ansicht vertreten, es handle sich bei dem Vorhaben um keine bewilligungspflichtige Bauführung, sondern um eine bloße, baurechtlich nicht relevante Änderung der Nutzungsdauer einer Wohnung, so stellt sich die Frage, warum um Baubewilligung für eine Beherbergungsstätte angesucht wurde. Nicht schlüssig erscheint die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach mangels bewilligungspflichtiger Bauführung gar keine statischen Nachweise erforderlich wären, aber dennoch den Einreichunterlagen ein Gutachten gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, BO beigelegt wurde. Dieses sei ausreichend, da lediglich Gipskartonwände aufgestellt werden. Die geforderte Bestandserhebung, die die Grundlage für den von der Beschwerdeführerin bekämpften Zurückweisungsbescheid bildet, bezieht sich jedoch nicht auf die Gipskartonwände, sondern auf die in den Einreichplänen dargestellte Erhöhung der Personenzahl. Gemäß Leitfaden OIB-Richtlinie 1 darf bei Änderungen an bestehenden Bauwerken das Zuverlässigkeitsniveau grundsätzlich nicht verschlechtert werden, ausgenommen bauliche Maßnahmen mit geringfügigen Auswirkungen (Zulässige Verschlechterung um 3 %). Als Ausgangsbasis der Beurteilung einer solchen geringfügigen Auswirkung kann das jeweils zuletzt im Zuge eines Behördenverfahrens für das vollständige Bestandsgebäude nachgewiesene Zuverlässigkeitsniveau herangezogen werden (OIB-RL 1 Leitfaden Pkt. 3.2.2.). Bei Erhöhung der Personenanzahl darf die Bilanz des Personenrisikos unter Zugrundelegung des vorhandenen Bestandsgebäudes und der baulichen Maßnahme nicht verschlechtert werden (ÖNORM B 1998-3:2018-10 Pkt. A3.3). Eine Erhöhung des personenbezogenen Risikos liegt auch bei einer Erhöhung der Personenanzahl vor. Dass diese Änderungen das erforderliche Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtern bzw. den aktuellen Stand der Technik einhalten, wurde in den eingereichten Unterlagen nicht nachgewiesen. Ein Zuwachs der Personenanzahl, wie in diesem Fall durch die geplante Nutzungsänderung, welche auf den Erdbebenerfüllungsfaktor Einfluss hat, kann somit erst durch eine wie in der OIB RL 1 Leitfaden Pkt. 2.1 erforderliche Bestandserhebung beurteilt werden.“

Es wurde am 23.03.2026 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Diese hatte im Wesentlichen folgenden Inhalt und Verlauf:

„Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der BFV verweist auf das bisherige Vorbringen. Ergänzend bringt der BFV vor, zum Vorlagebericht der Behörde werde ergänzt, dass das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau durch das Bauvorhaben nur geringfügig, und zwar um nicht mehr als 3 %, verschlechtert werde. Es werde auf die ÖNORM B 1998-3/A Punkt 3.2 verwiesen. Die Planverfasserin könne ihr Gutachten diesbezüglich ergänzen.

Die Behörde weist das im Behördenverfahren von der Planverfasserin vorgelegte Gutachten im Original zur Einsicht vor.

Die Planverfasserin ändert ihr Gutachten dahingehend ab, dass nun mehr zusätzlich die Passage, wonach das

rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau um nicht mehr als 3 % verschlechtert werde, angekreuzt wird. Das auf diese Weise ergänzte Gutachten wird als Beilage ./1 dem Verhandlungsprotokoll angeschlossen. Das augenscheinlich mit keinem Datum versehene Gutachten, das die Behörde vorgelegt hat, wird der Behörde zurückgereicht.

Der Verhandlungsleiter (VL) fasst als Grundlage für die weitere Erörterung seinen Vorbereitungsstand kurz dahingehend zusammen, dass durch Widmungsänderungen von Wohnung auf Beherbergungsbetrieb (Appartements) verschiedene gebäudetechnische Anforderungen geändert werden. Der VL verweist insbesondere auf Schalldämmwerte (z.B. Trittschalldämmung), Brandschutz (Brandwiderstand) und Statik. Es handelt sich gemäß Hauseinlage um ein älteres Gebäude welches unstrittig bereits 1826 errichtet worden ist.

Der BehV weist daraufhin, dass im Behördenverfahren dieser Absatz des Gutachtes von der Planverfasserin nicht angekreuzt worden sei. Die Erklärung beinhalte die Aussage, dass Nachweise über die Feststellungen des Punktes B jederzeit nach Aufforderung vorgelegt werden könnten. Solche Unterlagen habe die Behörde nachgefordert und seien in der gesetzten Frist nicht vorgelegt worden.

Das Gutachten aus dem Behördenakt wird vorgelegt und vom Gericht dem auszugsweise im Papier vorliegenden Behördenakt angeschlossen.

Der VL fragt die Planverfasserin, von welchem technischen Werten die Planverfasserin konkret ausgegangen ist und woraus die diese konkret entnommen hat, wenn sie nunmehr bestätigt hat, dass diese Werte durch das Bauvorhaben um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Der BFV erklärt, dass die Planverfasserin das Projekt erst vor wenigem Monaten von einer Mitarbeiterin übernommen habe und daher heute keine Angaben zu diesen Werten machen könne. Wenn die Planverfasserin als Ziviltechnikerin angekreuzt habe, dass das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau um nicht mehr als 3 % verschlechtert werde, so habe dies die Vermutung der Richtigkeit und müsse das Gegenteil von der Behörde erst bewiesen werden.

Der BFV bringt vor gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO sei eine statische Vorbemessung nur bei Bauführungen erforderlich. Eine Umwidmung sei keine Bauführung. Daher sei eine statische Vorbemessung gegenständlich nicht erforderlich. Der BFV bringt vor gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, BO sei eine statische Vorbemessung nur bei Bauführungen erforderlich. Eine Umwidmung sei keine Bauführung. Daher sei eine statische Vorbemessung gegenständlich nicht erforderlich.

Die Behörde hält dem entgegen, dass auch Umwidmungen mittels Verweises auf § 60 Abs. 1 lit. a bis c als Bauführung anzusehen sei. Die Behörde hält dem entgegen, dass auch Umwidmungen mittels Verweises auf Paragraph 60, Absatz eins, Litera a bis c als Bauführung anzusehen sei.

Auf das Beispiel des VL, dass eine Wohnung in ein Lager für Zementplatten umgewidmet werde, erläutert der BFV, dass auch in diesem Fall eine statische Vorbemessung nicht vorzulegen sei, wenn ein ZT gutachtlich bestätigt, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO handelt. Es sei vom Gesetz gewollt, dass der Ziviltechniker hafte, wenn er die Bestätigung ausstelle und die Statik für die geänderte Nutzung nicht ausreichend sein sollte. Auf das Beispiel des VL, dass eine Wohnung in ein Lager für Zementplatten umgewidmet werde, erläutert der BFV, dass auch in diesem Fall eine statische Vorbemessung nicht vorzulegen sei, wenn ein ZT gutachtlich bestätigt, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, BO handelt. Es sei vom Gesetz gewollt, dass der Ziviltechniker hafte, wenn er die Bestätigung ausstelle und die Statik für die geänderte Nutzung nicht ausreichend sein sollte.

Der VL hält fest, dass das Gericht die Rechtsfrage entscheiden werde, ob als Bauführung im Sinne der lit. h auch Widmungsänderungen zu verstehen sind. Der VL hält fest, dass das Gericht die Rechtsfrage entscheiden werde, ob als Bauführung im Sinne der Litera h, auch Widmungsänderungen zu verstehen sind.

Der BFV führt aus, auch wenn der Begriff der Bauführung auch Widmungsänderungen umfassen sollte, müsse die Bestätigung der Ziviltechnikers, wie sie abgegeben wurde, als Nachweis ausreichen.

Die Behörde hält dem entgegen, auch in diesem Fall müsse die Bestätigung des Ziviltechnikers schlüssig und nachvollziehbar sein. Dies sei nicht der Fall gewesen. Deswegen sei das Ansuchen zurückgewiesen worden, nicht aber eine inhaltliche Entscheidung im Sinne einer Untersagung getroffen worden.

Auf Frage des VL erläutert die Behörde, dass der Ingenieurbefund nur nachgefordert worden sei, um nachvollziehen zu

können, ob die statischen Voraussetzungen für die Widmungsänderung erfüllt sind. Mit etwaigen anderen inhaltlichen Anforderungen wie etwa Brandwiderstand von Wänden und Trittschalldämmung habe sich die Behörde bei der Erlassung des Verbesserungsauftrages nicht auseinandergesetzt.

Der BFV ergänzt, dass sich die Behörde mit diesen Anforderungen bereits vorher auseinandergesetzt habe, z.b.: Aufforderung vom 13.06.2025.

Erörtert wird der OIB-Leitfaden. Der BFV beruft sich auf Punkt 2.1 letzter Absatz (Beilage ./2 des Verhandlungsprotokolls = Ausdruck des OIB-Leitfadens mit händischen Hervorhebungen durch den VL).

Die Behörde hält den Punkt 3.2.1 entgegen. Es sei sowohl eine Erhöhung der Belastung als auch eine Nutzungsänderung gegeben.

Der BFV bringt vor, man komme gar nicht zu Punkt 3.2.1, weil es aufgrund des vorgelegten Gutachtens des Ziviltechnikers am Erfordernis fehle, eine Bestanderhebung durchzuführen.

Auf Frage des VL erklärt der BFV, die Bestätigung des Ziviltechnikers (ZT) würde sich auf die Bauführung beziehen, nicht aber auf die Umwidmung, weil für die Umwidmung eine solche Bestätigung rechtlich nicht erforderlich sei. Auch die anwesende Dipl. Ing. (Planverfasserin) bestätigt, dass sich die Bestätigung des ZT auf die Bauführung im Sinne der Aufstellung von Gipskartonwänden und andere bauliche Maßnahmen, nicht aber auf die Umwidmung beziehe.

Der BFV ergänzt, dass sich durch die Umwidmung in statischer Hinsicht keine wesentliche Änderung ergebe, weil die Verwendung zu Wohnzwecken unverändert bleibe und sich auch die Zahl der Bewohner gegenüber der Bewohnerzahl, die sich bei einer Nutzung als Wohnung faktisch ergeben könne, nicht erhöhen würde.

Der BFV ergänzt weiters, aus § 129 Abs. 1a BO würde sich mittels systematischer Interpretation ergeben, dass sich bei einer Verwendungsänderung einer Wohnung zu Kurzzeitvermietungszwecken es sich um keine Wesensänderung des Objektes handle. Das Objekt werde weiter zu Wohnzwecken verwendet. Es sei lediglich die Vermietungsdauer geringer. Der Gesetzgeber habe dies im § 129 Abs. 1a BO auch durch die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung, die keine Umwidmung ist, zum Ausdruck gebracht. Der BFV ergänzt weiters, aus Paragraph 129, Absatz eins a, BO würde sich mittels systematischer Interpretation ergeben, dass sich bei einer Verwendungsänderung einer Wohnung zu Kurzzeitvermietungszwecken es sich um keine Wesensänderung des Objektes handle. Das Objekt werde weiter zu Wohnzwecken verwendet. Es sei lediglich die Vermietungsdauer geringer. Der Gesetzgeber habe dies im Paragraph 129, Absatz eins a, BO auch durch die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung, die keine Umwidmung ist, zum Ausdruck gebracht.

Die Behörde verweist darauf, dass es gegenständlich um eine Einreichung nach § 7a BO gehe und das Vorbringen des BFV zu § 129 Abs 1a BO nicht auf die Einreichung nach § 7a BO übertragbar sei. § 7a BO würde die Kurzzeitvermietung nicht als gleichwertige Nutzung wie eine Wohnnutzung sehen. Die Behörde verweist darauf, dass es gegenständlich um eine Einreichung nach Paragraph 7 a, BO gehe und das Vorbringen des BFV zu Paragraph 129, Absatz eins a, BO nicht auf die Einreichung nach Paragraph 7 a, BO übertragbar sei. Paragraph 7 a, BO würde die Kurzzeitvermietung nicht als gleichwertige Nutzung wie eine Wohnnutzung sehen.

Die Behörde weist weiters daraufhin, dass in der vorgelegten Bestätigung ausdrücklich von Bauvorhaben, nicht aber von Bauführung die Rede sei.

Der BFV weist daraufhin, dass es sich um ein Formblatt handle, welches der ZT ausgefüllt habe.

Der BFV bringt weiters vor, § 7a BO habe eine teilweise wortgleiche Formulierung wie § 119 Abs. 2a lit. a letzter Halbsatz BO. Es würde sich nur ändern, dass die Dauer der Vermietung kurzfristig sei. Das bewirke keine Risikoerhöhung. Der BFV bringt weiters vor, Paragraph 7 a, BO habe eine teilweise wortgleiche Formulierung wie Paragraph 119, Absatz 2 a, Litera a, letzter Halbsatz BO. Es würde sich nur ändern, dass die Dauer der Vermietung kurzfristig sei. Das bewirke keine Risikoerhöhung.

(...)

Auf Frage des VL erläutert die Behörde, dass der OIB-Leitfaden im Punkt 3.2.1 auf die ÖNORM B 1998-3, Anhang A, verweise. In dieser ÖNORM befinde sich im Anhang A unter Punkt A.3.4 eine Tabelle. Nach dieser Tabelle werde eine Wohnung mit 2,35 Personen pro Wohnung gerechnet. Ein Krankenhaus, Hotel, Heim werde hingegen mit der Anzahl der Betten gerechnet. Durch die gegenständliche Umwidmung würde sich daher die Zahl der Personen, die der

Beurteilung zugrunde zu liegen wäre, um mehr als nur um 3 % verändern. Wenn man auch die bisher bereits erfolgten Umwidmungen berücksichtigen würde, würde sich der Wert noch deutlich erhöhen. Wenn die Behörde für die Planverfasserin sehr günstige Werte annehme, würde das für den Erdbebenerfüllungsfaktor folgendes bedeuten:

Durch die Erhöhung der Personenzahl erhöhe sich das personenbezogene Risiko. Die Behörde habe für ihre Einschätzung angenommen, dass das Gebäude die geltenden Anforderungen für Bestandsgebäude vollständig erfülle. Dies entspreche einem Wert von 0,25, im Gegensatz zu einem Wert von 1 für neue Gebäude. Dieser Wert werde als „? (Alpha) ist“ bezeichnet. Es gebe verschiedene Rechenprogramme, welche die Änderung des Risikofaktors berechnen, zum Beispiel das Programm des ZT Dr. E. auf dessen Homepage. Wenn die Behörde nur die Änderung durch die gegenständliche Umwidmung heranziehe, so komme sie unter den angenommenen Werten zu einer Risikoerhöhung im Ausmaß von 4 %. Zutreffenderweise seien Verschlechterungen jedoch kumulativ zu Berücksichtigen und somit auch die vorangegangenen Umwidmungen rechnerisch einzubeziehen.

Eine Risikobewertung könne gerade bei besonders alten Gebäuden wie dem gegenständlichen vorgründerzeitlichen Gebäude nur in Verbindung mit einer Bestandserhebung durchgeführt werden. Eine seriöse Berechnung sei ohne eine solche Bestandserhebung nicht möglich. Darüber hinaus müsse auch die Berechnung durchgeführt werden, um das Risiko ausreichend beurteilen zu können.

Die Bestandserhebung, die von der Behörde gefordert worden sei, sei ident mit der Bestandserhebung, welche für eine seriöse Risikobeurteilung erforderliche sei.

Weiters seien als statische Nachweise auch die Berechnung des Personenzuwachses und die Risikoanalyse gefordert worden, der Nachforderung aber nicht entsprochen worden.

Diese Nachforderungen würden sich unter anderem auf Anhang C der ÖNORM B-1998-3 „Ermittlung des personenbezogenen Risikos“, C Punkt 1, verwiesen. Außerdem werde die Geringfügigkeit auch Aufgrund der Erhöhung der charakteristischen Nutzlasten angezweifelt. Diese Erhöhung ergebe sich aus der ÖNORM B 1999-1-1., Diese Nachforderungen würden sich unter anderem auf Anhang C der ÖNORM B-1998-3 „Ermittlung des personenbezogenen Risikos“, C Punkt 1, verwiesen. Außerdem werde die Geringfügigkeit auch Aufgrund der Erhöhung der charakteristischen Nutzlasten angezweifelt. Diese Erhöhung ergebe sich aus der ÖNORM B 1999-1-1.

Der BFV hält dem entgegen:

Nach dem OIB-Leitfaden sei für geringfügige Bauvorhaben wie das gegenständliche keine Bestandserhebung erforderlich. Die Geringfügigkeit ergebe sich daraus, dass bauliche Veränderungen nur in den ganz geringen Ausmaßen in Form der Errichtung von Gipskartonwänden erfolgen und sich die tatsächliche Nutzungsart zu Wohnzwecken nicht ändere. Zu Punkt 3.2.1 des OIB-Leitfadens werde ausgeführt, dass die dort angeführte ÖNORM 1998-3, Anhang A, lediglich eine Möglichkeit darstelle, eine Risikoerhöhung zu bewerten. Der dort angeführte Durchschnittswert für Wohnungen würde die Realität nicht darstellen. Aus diesem Grund könne von diesem Wert auch abgewichen werden. Im konkreten Gebäude gibt es sechs Wohnungen, die eine Wohnfläche von über 100 m² aufweisen, wovon drei Wohnung eine Wohnfläche von über 200 m² aufweisen. Weitere fünf Wohnungen weisen eine Nutzfläche von mehr als 70 m² auf. Der in der ÖNORM angeführte Wert 2,35 Personen pro Wohnung sei daher für das gegenständliche Haus nicht repräsentativ. Je realitätsnäher man die Personenanzahl pro Wohnung berechne, desto genauer sei auch die Risikoeinschätzung. Es bedarf keines Studiumabschlusses, um zu wissen, dass in einer Wohnung mit mehr als 70 mehr als 100, und erst recht mit einer Wohnung mit 6 mehr als 200 m² Nutzfläche eine Belegzahl von mehr 2,35 Personen möglich ist. Ermittelt man die mögliche Personenanzahl dergestalt, also genauer als dies die ÖNORM mit einem Durchschnittswert, gleich wie groß die Wohnung ist, so kommt man zu einem Ergebnis, dass im konkreten Fall dieses Bauvorhaben zu keiner Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben ist. Ergänzend wird vorgebracht, dass die von der Behörde mehrmals vorgebrachten 3 %, sich nicht aus dem Gesetz ergeben. Gesetzlich relevant ist ausschließlich die Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen, die gegenständlich nicht vorliegt, wie der Gutachter auch bestätigt hat.“

In den obigen Text wurden folgende von der Behörde am 24.03.2026 übermittelten Protokollberichtigungen eingearbeitet:

„Zur gestrigen Verhandlung VGW-111/077/2169/2026-4/ B.-gasse habe ich noch 2 Korrekturen für das Verhandlungsprotokoll, die gestern aufgrund des Zeitdrucks am Ende der Verhandlung nicht mehr aufgefallen sind.

Seite 6 erster Absatz: hier sagte ich anstatt „ ..wie dem gegenständlichen Gründerzeitgebäude“ richtig „...wie dem gegenständlichen vorgründerzeitlichem Gebäude“

Seite 6 vierter Absatz: anstatt „...Erhöhung der charakteristischen Nutzung..“ richtig „...Erhöhung der charakteristischen Nutzlasten..“

Die Beschwerdeführerin hat am 24.03.2026 per E-Mail folgende Stellungnahme übermittelt:

„Ergänzend an die gestrige Verhandlung, bringt die Beschwerdeführerin ergänzend vor und legt dazu Urkunden vor wie folgt:

1. Dass der Planverfasser für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne, Baubeschreibungen und Gutachten verantwortlich ist, ergibt sich aus § 65 Abs 2 wr BauO.1. Dass der Planverfasser für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne, Baubeschreibungen und Gutachten verantwortlich ist, ergibt sich aus Paragraph 65, Absatz 2, wr BauO.
2. Dass die Pläne und Gutachten die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit für sich haben, ergibt sich aus § 67 Abs 1 wr BauO; die Baubehörde konnte die Richtigkeit der Gutachten nicht widerlegen und keinen Nachweis einer Unrichtigkeit erbringen.2. Dass die Pläne und Gutachten die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit für sich haben, ergibt sich aus Paragraph 67, Absatz eins, wr BauO; die Baubehörde konnte die Richtigkeit der Gutachten nicht widerlegen und keinen Nachweis einer Unrichtigkeit erbringen.
3. Dass die wr BauO und sogar die Baubehörde selbst davon ausgeht, dass sich an der Widmung „Wohnung“ bei Kurzzeitvermietung nichts ändere, ergibt sich aus § 119 Abs 2a lit a letzter Halbsatz (der mit § 7a Abs 3 letzter Halbsatz ident ist) iVm § 129 Abs 1a wr BauO - § 129 Abs 1a ist kein Umwidmungsverfahren, dennoch ist die Kurzzeitvermietung nach Maßgabe dieser Ausnahmebestimmung zulässig. Siehe dazu auch die beigefügte Veröffentlichung der Baubehörde, die selbst bestätigt, dass sich durch eine Ausnahmegewilligung gem. § 129 Abs 1a an der Widmung „Wohnung“ nichts ändert. Wenn aber eine Kurzzeitvermietung auch ohne Umwidmung in Wohnungen von der wr BauO für zulässig erachtet wird, kann sich dadurch keine Risikoerhöhung ergeben, wenn die Nutzungsart bestätigter Maßen ja gleich bleibt. Wie vorgebracht ändert sich an der Nutzungsart auch nichts, nur die Dauer der Vermietung liegt unter 30 Tagen, was aber am Risikoprofil für Statik und Erdbbensicherheit schon denklogisch nichts ändert.3. Dass die wr BauO und sogar die Baubehörde selbst davon ausgeht, dass sich an der Widmung „Wohnung“ bei Kurzzeitvermietung nichts ändere, ergibt sich aus Paragraph 119, Absatz 2 a, Litera a, letzter Halbsatz (der mit Paragraph 7 a, Absatz 3, letzter Halbsatz ident ist) in Verbindung mit Paragraph 129, Absatz eins a, wr BauO - Paragraph 129, Absatz eins a, ist kein Umwidmungsverfahren, dennoch ist die Kurzzeitvermietung nach Maßgabe dieser Ausnahmebestimmung zulässig. Siehe dazu auch die beigefügte Veröffentlichung der Baubehörde, die selbst bestätigt, dass sich durch eine Ausnahmegewilligung gem. Paragraph 129, Absatz eins a, an der Widmung „Wohnung“ nichts ändert. Wenn aber eine Kurzzeitvermietung auch ohne Umwidmung in Wohnungen von der wr BauO für zulässig erachtet wird, kann sich dadurch keine Risikoerhöhung ergeben, wenn die Nutzungsart bestätigter Maßen ja gleich bleibt. Wie vorgebracht ändert sich an der Nutzungsart auch nichts, nur die Dauer der Vermietung liegt unter 30 Tagen, was aber am Risikoprofil für Statik und Erdbbensicherheit schon denklogisch nichts ändert.
4. Und schließlich bringt die Beschwerdeführerin ergänzend vor, dass auf das Bestandsgebäude erst vor wenigen Jahren ein Dachgeschoss gebaut wurde und im Zuge des Dachgeschossausbaues eine statische Ertüchtigung und ausführliche statische Nachweise erbracht wurden, die sich auch im Bauakt finden. Auch aus dieser statischen Berechnung ergibt sich, dass es nur die bloße „formale“ Umwidmung von Wohnung in Unterkunft, die von der Baubehörde bei einer Ausnahmegewilligung gem. § 7a Abs 5 wr BauO für erforderlich gehalten wird, wobei aber die Wohnung als solche nicht geändert wird und der Verwendungszweck unverändert Wohnzweck ist, sich keine Risikoerhöhung in Bezug auf Statik und/oder Erdbbensicherheit ergibt.“4. Und schließlich bringt die Beschwerdeführerin ergänzend vor, dass auf das Bestandsgebäude erst vor wenigen Jahren ein Dachgeschoss gebaut wurde und im Zuge des Dachgeschossausbaues eine statische Ertüchtigung und ausführliche statische Nachweise erbracht wurden, die sich auch im Bauakt finden. Auch aus dieser statischen Berechnung ergibt sich, dass es nur die bloße „formale“ Umwidmung von Wohnung in Unterkunft, die von der Baubehörde bei einer Ausnahmegewilligung gem. Paragraph 7 a, Absatz 5, wr BauO für erforderlich gehalten wird, wobei aber die Wohnung als solche nicht geändert wird und der Verwendungszweck unverändert Wohnzweck ist, sich keine Risikoerhöhung in Bezug auf Statik

und/oder Erdbebensicherheit ergibt.“

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Das angereicherte Bauvorhaben weist betrifft die Objekte Top ... und Top ... im 2. Obergeschoss des Gebäudes Wien, B.-gasse.

Das gegenständliche Gebäude wurde im Jahr 1826 errichtet und befindet sich in einer Wohnzone, welche mit Plandokument ..., Pr. Zl. ... vom 30.06.2005, festgelegt ist.

Die Einreichpläne weisen für beide Top Widmungsänderungen von Wohnung (gelb) auf Unterkunftseinheit (rot) mit jeweils zwei Unterkunftsräumen und pro Unterkunftsraum drei Betten auf. Jede der beiden Unterkunftseinheiten verfügt damit über sechs Betten.

Weiters ist in den beiden Unterkunftseinheiten jeweils ein Fluchtweg ausgewiesen.

In der Unterkunftseinheit Top ... kommt es zu geringfügigen Änderungen der Trennwände im Bereich von Küche, Bad und WC. In beiden Unterkunftseinheiten werden Rauchmelder und Hitzemelder installiert.

Die Beschwerdeführerin hat im Behördenverfahren ein als „Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO (...)“ betiteltes Formblatt vorgelegt, in dem der darin ausgewiesene befugte Ziviltechniker ausdrücklich Folgendes bestätigt: Die Beschwerdeführerin hat im Behördenverfahren ein als „Gutachten gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, BO (...)“ betiteltes Formblatt vorgelegt, in dem der darin ausgewiesene befugte Ziviltechniker ausdrücklich Folgendes bestätigt:

„Das Bauvorhaben umfasst lediglich bauliche Änderungen oder Instandsetzungen. Die vorgesehenen geringfügigen Schwächungen der tragenden und/oder aussteifenden Konstruktion (einzelne Türdurchbrüche bzw. Wandentfernungen) werden durch die in den vorliegenden Plänen dargestellten und beschriebenen baulichen Maßnahmen kompensiert, eine geringfügige Lasterhöhung kann durch das vorhandene Tragwerk normgemäß abgeleitet werden. (...) Nachweise über die Feststellungen des Punktes B) können der Behörde jederzeit nach Aufforderung vorgelegt werden.“

Die Beschwerdeführerin und die bevollmächtigte Vertreterin dieses Ziviltechnikers haben im Zuge des Beschwerdeverfahrens wie folgt eine in sich widersprüchliche Argumentation vertreten, was Gegenstand der zitierten Bestätigung ist und welche Nachweise dieser Bestätigung zu Grunde liegen:

So haben die Beschwerdeführerin und die Vertreterin dieses Ziviltechnikers konsequent die Ansicht vertreten, dass diese Bestätigung nur für bewilligungspflichtige Bauführungen, nicht aber für Widmungsänderungen, erforderlich ist und deshalb lediglich bautechnische Änderungen wie zum Beispiel das Aufstellen von Zwischenwänden zum Gegenstand hat. Eine inhaltliche Befassung mit der Widmungsänderung sei somit nicht erforderlich gewesen und offenbar auch nicht erfolgt.

Auf der anderen Seite soll diese Bestätigung dem Vorbringen der Beschwerdeführerin zu Folge aber als Gutachten eines befugten Ziviltechnikers auch den Nachweis dafür bilden, dass durch die Widmungsänderungen keine in statischer Hinsicht relevanten Änderungen eintreten. Der ausstellende Ziviltechniker soll insoweit für die inhaltliche Richtigkeit seines Gutachtens haften.

Zur Frage der Erhöhung der Personenzahl durch die Umwidmung vertritt die Beschwerdeführerin ebenfalls die Ansicht, dass das Gutachten des Ziviltechnikers den Nachweis dafür bilden soll, dass sich hinsichtlich der Personenzahl keine maßgebliche Änderung ergeben hat. Diese Beweiskraft des Gutachtens des Ziviltechnikers soll sich auch dann aus der vorgelegten Urkunde ergeben, wenn sich der Ziviltechniker auf die Beurteilung der bewilligungspflichtigen Bauführung im Sinne der vorgesehenen bautechnischen Änderungen (Aufstellen von Trennwänden und dergleichen) beschränkt hat und gar kein Erfordernis gesehen haben sollte, sich mit etwaigen Änderungen der Anzahl der Bewohner inhaltlich zu befassen.

Die Beschwerdeführerin hat weiters die Ansicht vertreten, dass eine technische Bestandserhebung gar nicht erforderlich gewesen sei. Wenn ein befugter Ziviltechniker die zitierte Bestätigung ausstelle, so würde dies – im Hinblick auf die Haftung des Ziviltechnikers – eine etwaige Bestandserhebung obsolet machen.

Es war somit weder nachvollziehbar, was genau der Inhalt der vorgelegten Ziviltechnikerbestätigung gewesen ist, noch, ob und gegebenenfalls welche Bestandserhebungen der vorgelegten Ziviltechnikerbestätigung zu Grunde gelegen sind.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung vom 23.03.2026 eine ergänzte Version dieses Gutachtens, datiert mit 23.03.2026 und unterfertigt von Ziviltechnikerin DI F., vorgelegt. Diese Bestätigung unterscheidet sich von der vorangegangenen Version lediglich dadurch, dass zusätzlich Folgendes bestätigt wird:

„Es handelt sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß Ö-Norm B 1998-3/A.3.2, da das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau der betroffenen Bauteile um nicht mehr als 3 % verschlechtert wird.“

Auch bei der nunmehr ergänzten Bestätigung bleibt nicht ersichtlich, auf welche Weise die Ziviltechnikerin zu diesem Ergebnis gekommen ist, sowie, ob die beantragte Umwidmung und eine Erhöhung der Zahl der Personen bei Ausstellung dieser Bestätigung überhaupt berücksichtigt wurde.

Begründete Zweifel daran, dass die beantragte Umwidmung im Rahmen dieser Bestätigung überhaupt berücksichtigt worden ist, ergeben sich bereits daraus, dass laut Argumentation der Beschwerdeführerin eine Umwidmung gar nicht vorliegt bzw. eine solche lediglich rechtlich in einer Änderung der Vermietungsdauer bestehen würde und folglich keinerlei Einfluss auf das Sicherheitsniveau haben könne. Auch hinsichtlich der Frage der Erhöhung der Personenzahl vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, dass eine Erhöhung der Personenzahl nicht vorliegt und folglich eine diesbezügliche Berechnung der Auswirkungen auf das Sicherheitsniveau gar nicht erforderlich war.

Vor diesem Hintergrund kann auch bei der ergänzten Bestätigung nicht schlüssig davon ausgegangen werden, dass die Ziviltechnikerin die Auswirkungen der Widmungsänderungen und der Änderung der Personenzahl auf das Sicherheitsniveau berechnet hätte.

Im Wesentlichen ist das Vorbringen der Beschwerdeführerin darauf ausgerichtet, derartige Berechnungen auch auf die erfolgte Nachforderung durch die Behörde erst gar nicht vorlegen zu müssen, weil nach Ansicht der Beschwerdeführerin auch ohne Vorlage weiterer Nachweise bis zum Beweis des Gegenteils davon ausgegangen werden müsse, dass das vorgelegte Gutachten einen ausreichenden Nachweis bilden würde.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Die Sachverhaltsfeststellungen gründen auf der Aktenlage, dem Vorbringen der Verfahrensparteien und dem durchgeführten Beweisverfahren.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amtswegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht. Gemäß § 13 Absatz 3, AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amtswegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

Gemäß § 7a Abs. 3 BauO für Wien sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzonen gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Gemäß Paragraph 7 a, Absatz 3, BauO für Wien sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzonen gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden.

Gemäß § 7a Abs. 5 sind Ausnahmen von Abs. 3 auf Antrag durch die Behörde unter näher ausgeführten Voraussetzungen zuzulassen. Gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, sind Ausnahmen von Absatz 3, auf Antrag durch die Behörde unter näher ausgeführten Voraussetzungen zuzulassen.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. h Bauordnung für Wien hat der Bauwerber bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c

bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierung- und Baugruppenumschließungskonzeptes oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, vorzulegen. Diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Gemäß Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, Bauordnung für Wien hat der Bauwerber bei den nach Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierung- und Baugruppenumschließungskonzeptes oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, vorzulegen. Diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen.

Rechtlich ist im Hinblick auf das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin zunächst auszuführen, dass sich der Antrag der Beschwerdeführerin gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien insoweit maßgeblich von einem Antrag gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien auf vorübergehende widmungswidrige Verwendung einer Wohnung zu Zwecken der Kurzzeitvermietung unterscheidet, als der letztgenannte Antrag auf Bewilligung einer vorübergehenden widmungswidrigen Nutzung ausgerichtet ist, der Antrag der Beschwerdeführerin gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien hingegen auf eine Änderung der Widmung. Rechtlich ist im Hinblick auf das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin zunächst auszuführen, dass sich der Antrag der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, BauO für Wien insoweit maßgeblich von einem Antrag gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, Bauordnung für Wien auf vorübergehende widmungswidrige Verwendung einer Wohnung zu Zwecken der Kurzzeitvermietung unterscheidet, als der letztgenannte Antrag auf Bewilligung einer vorübergehenden widmungswidrigen Nutzung ausgerichtet ist, der Antrag der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, BauO für Wien hingegen auf eine Änderung der Widmung.

Wenn die Beschwerdeführerin daher im Beschwerdeverfahren dargelegt hat, dass sich mit der angestrebten Kurzzeitvermietung die Nutzung als Wohnung nicht ändern würde, so verkennt die Beschwerdeführerin, dass dies nur auf Anträge gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien auf Bewilligung einer vorübergehenden widmungswidrigen Nutzung zutrifft, nicht aber auf die gegenständlich von der Beschwerdeführerin beantragte Umwidmung der beiden Tops von Wohnung auf Unterkunftseinheit. Die Argumentation der Beschwerdeführerin geht insoweit ins Leere. Wenn die Beschwerdeführerin daher im Beschwerdeverfahren dargelegt hat, dass sich mit der angestrebten Kurzzeitvermietung die Nutzung als Wohnung nicht ändern würde, so verkennt die Beschwerdeführerin, dass dies nur auf Anträge gemäß Paragraph 129, Absatz eins a, Bauordnung für Wien auf Bewilligung einer vorübergehenden widmungswidrigen Nutzung zutrifft, nicht aber auf die gegenständlich von der Beschwerdeführerin beantragte Umwidmung der beiden Tops von Wohnung auf Unterkunftseinheit. Die Argumentation der Beschwerdeführerin geht insoweit ins Leere.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass die im § 63 Abs. 1 lit. h Bauordnung für Wien angesprochenen bewilligungspflichtigen Bauführungen auch bewilligungspflichtige Änderungen der Raumwidmung einschließen, soweit die Änderungen der Raumwidmung von Einfluss auf die statische Beurteilung sind. Die Tatsache, dass Aufführungen im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. h Bauordnung für Wien auch Widmungsänderungen umfassen, ergibt sich aus der Verbindung mit § 60 Abs. 1 lit. a, b und c. Bauordnung für Wien. Rechtlich ist weiters auszuführen, dass die im Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, Bauordnung für Wien angesprochenen bewilligungspflichtigen Bauführungen auch bewilligungspflichtige Änderungen der Raumwidmung einschließen, soweit die Änderungen der Raumwidmung von Einfluss auf die statische Beurteilung sind. Die Tatsache, dass Aufführungen im Sinne des Paragraph 63, Absatz eins, Litera h, Bauordnung für Wien auch Widmungsänderungen umfassen, ergibt sich aus der Verbindung mit Paragraph 60, Absatz eins, Litera a, b und c, Bauordnung für Wien.

Rechtlich ist weiters auszuführen, dass gemäß § 1 der Wiener Bautechnikverordnung 2023 die in den Anlagen angeführten OIB-Richtlinien und die über diese oder OIB-Richtlinien verwiesenen Ö-Normen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2 der Wiener Bautechnikverordnung 2023 kann von diesen Richtlinien abgewichen werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau die bei Anwendung der Richtlinien erreicht wird. Rechtlich ist weiters auszuführen, dass gemäß Paragraph eins, der Wiener Bautechnikverordnung 2023 die in den

Anlagen angeführten OIB-Richtlinien und die über diese oder OIB-Richtlinien verwiesenen Ö-Normen zu berücksichtigen sind. Gemäß Paragraph 2, der Wiener Bautechnikverordnung 2023 kann von diesen Richtlinien abgewichen werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau die bei Anwendung der Richtlinien erreicht wird.

Verwiesen und zu berücksichtigen ist damit auch der OIB-Leitfaden „Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken“, Ausgabe: Mai 2023.

Dieser Leitfaden regelt auf Seite 3 Folgendes:

„Keine Bestandserhebung ist erforderlich, wenn ein Gutachten vorliegt, das aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens (keine statisch relevanten Veränderungen; z.B. bei Gipskartonwänden, Gipsdielen, Schlackenwänden) aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben ist.“

Der zit. Leitfaden regelt weiters auf Seite 5:

„Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile sind für die bestehenden Bauwerksteile Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik zulässig, sofern das bewilligte Zuverlässigkeitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird. Eine solche Verschlechterung kann bspw durch Erhöhung der Belastung oder Reduktion von Bauwiderständen, aber auch durch Nutzungsänderungen eintreten (siehe Abbildung 3). Ein eventuell erhöhtes Personenrisiko - entweder durch Nutzungsänderungen oder Erweiterung des Bestandes hervorgerufen - ist ebenfalls hinreichend zu berücksichtigen. Eine Möglichkeit ist den ÖNORM B 1998-3, Anhang A angegeben.“

Die hiermit verwiesene ÖNORM B 1998-3 regelt in ihrem Anhang A die Ermittlung des Widerstandes gegen Erdbeben und der Versagenswahrscheinlichkeit. Im Unterpunkt A.3.3 werden die Anforderungen bei Erhöhung der Personenanzahl näher geregelt. Auf Seite 4 sieht die zit. ÖNORM vor, dass jede Wohnung mit 2,35 Personen (pro Wohnung) zu rechnen ist, während bei Krankenhäusern, Hotels und Heimen die Anzahl der Betten anzusetzen ist.

Dies bedeutet für den Anlassfall, dass sich mit der Umwidmung jeder Wohnung auf Beherbergungseinheit die Zahl der anzusetzenden Personen nach dieser ÖNORM von 2,35 Personen auf die Bettenanzahl erhöht. Die gegenständlich beantragte Umwidmung bewirkt somit, dass sich für zwei Einheiten die Zahl der anzusetzenden Personen jeweils von 2,35 (entsprechend einer Wohnung) auf 6,00 (entsprechend der Bettenzahl) erhöht.

Ob die beantragte Umwidmung bewilligungsfähig ist, hängt damit entscheidungswesentlich unter anderem von der Beantwortung der Frage ab, ob das Gebäude in statischer Hinsicht einen für die beantragte Nutzung ausreichenden Erdbebebenerfüllungsfaktor entsprechend der zit. ÖNORM aufweist oder ob die Beschwerdeführerin als Bauwerberin allenfalls ein gleichwertiges Schutzniveau nachgewiesen hat.

Die Beschwerdeführerin hat ihrem Bewilligungsantrag weder Nachweise angeschlossen, aus denen die Erfüllung eines ausreichenden Erdbebebenerfüllungsfaktors ersichtlich wäre, noch Nachweise, aus denen sich ein gleichwertiges Schutzniveau ergeben würde. Ihr Bewilligungsantrag war insoweit unvollständig.

Die Behörde hat mittels Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG die fehlenden Unterlagen nachgefordert. Die Beschwerdeführerin hat dieser Aufforderung nicht entsprochen. Die Behörde hat mittels Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG die fehlenden Unterlagen nachgefordert. Die Beschwerdeführerin hat dieser Aufforderung nicht entsprochen.

Das von der Beschwerdeführerin im Behördenverfahren vorgelegte Gutachten eines befugten Ziviltechnikers lässt nicht erkennen, dass dieses Gutachten überhaupt die zu beurteilende Umwidmung berücksichtigt hat. Die Beschwerdeführerin hat insoweit in sich widersprüchlich argumentiert, dass die Umwidmung seitens des Ziviltechnikers überhaupt nicht zu beurteilen gewesen sei, dass weiters die beantragte Nutzungsänderung überhaupt keine Umwidmung darstellen würde (vgl. die oben bereits ausgeführte Berufung der Beschwerdeführerin auf § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien) und dass andererseits das Gutachten des Ziviltechnikers auch als Nachweis dafür anzusehen sei, dass sich die Umwidmung in statischer Hinsicht nur geringfügig auswirken würde. Das vorgelegte Gutachten des Ziviltechnikers kann nicht als Nachweis der Geringfügigkeit der statischen Auswirkungen der Umwidmung gesehen werden, wenn nicht mal nachvollziehbar ist, ob der Ziviltechniker diese Umwidmung in seinem Gutachten überhaupt berücksichtigt hat. Das von der Beschwerdeführerin im Behördenverfahren vorgelegte Gutachten eines befugten Ziviltechnikers lässt nicht erkennen, dass dieses Gutachten überhaupt die zu beurteilende Umwidmung

berücksichtigt hat. Die Beschwerdeführerin hat insoweit in sich widersprüchlich argumentiert, dass die Umwidmung seitens des Ziviltechnikers überhaupt nicht zu beurteilen gewesen sei, dass weiters die beantragte Nutzungsänderung überhaupt keine Umwidmung darstellen würde (vergleiche die oben bereits ausgeführte Berufung der Beschwerdeführerin auf Paragraph 129, Absatz eins a, Bauordnung für Wien) und dass andererseits das Gutachten des Ziviltechnikers auch als Nachweis dafür anzusehen sei, dass sich die Umwidmung in statischer Hinsicht nur geringfügig auswirken würde. Das vorgelegte Gutachten des Ziviltechnikers kann nicht als Nachweis der Geringfügigkeit der statischen Auswirkungen der Umwidmung gesehen werden, wenn nicht mal nachvollziehbar ist, ob der Ziviltechniker diese Umwidmung in seinem Gutachten überhaupt berücksichtigt hat.

Darüber hinaus ist aus diesem Gutachten in keiner Weise ersichtlich, ob der Ziviltechniker seinem Gutachten eine Bestandserhebung zu Grunde gelegt hat und ob bzw. gegebenenfalls wie der Ziviltechniker Änderungen der Personenzahl durch die Umwidmung angenommen und auf den Annahmen aufbauend den Erdbebenerfüllungsfaktor berechnet hat.

Das Gericht geht weiters davon aus, dass der Ziviltechniker seinem Gutachten entsprechende Ermittlungen und Berechnungen zu Grunde gelegt haben muss. Der Ziviltechniker hat bestätigt, dass die seinem Gutachten zugrunde liegenden Unterlagen auf Aufforderung vorgelegt werden können.

Die Behörde war vor diesem Hintergrund berechtigt, entsprechende Unterlagen nachzufordern, aus denen sie die Erfüllung des Erdbebenerfüllungsfaktors für den Fall der Umwidmung schlüssig nachvollziehen kann. Die erfolgte Aufforderung gebeten gemäß § 13 Abs. 3 AVG durch die Behörde, entsprechende Unterlagen nachzureichen, damit die Behörde die Erfüllung des Erdbebenerfüllungsfaktors nachvollziehen kann, war daher berechtigt. Die Behörde war vor diesem Hintergrund berechtigt, entsprechende Unterlagen nachzufordern, aus denen sie die Erfüllung des Erdbebenerfüllungsfaktors für den Fall der Umwidmung schlüssig nachvollziehen kann. Die erfolgte Aufforderung gebeten gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG durch die Behörde, entsprechende Unterlagen nachzureichen, damit die Behörde die Erfüllung des Erdbebenerfüllungsfaktors nachvollziehen kann, war daher berechtigt.

Da die Beschwerdeführerin der berechtigten Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG innerhalb der gesetzten Frist nicht entsprochen hat, ist der beschwerdegegenständliche Bescheid zu Recht ergangen. Da die Beschwerdeführerin der berechtigten Aufforderung gemäß Paragraph 13, Absatz 3, AVG innerhalb der gesetzten Frist nicht entsprochen hat, ist der beschwerdegegenständliche Bescheid zu Recht ergangen.

Zu dem von der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegten ergänzten Gutachten genügt es, auszuführen, dass die nachgeforderten Unterlagen, die erforderlich sind, um die Erfüllung des Erdbebenerfüllungsfaktors schlüssig nachvollziehen zu können, auch in der mündlichen Verhandlung nicht vorgelegt worden sind. Die erfolgte Ergänzung des Gutachtens ändert nichts daran, dass aus dem Gutachten - auch aus dem ergänzten Gutachten - nach wie vor nicht nachvollziehbar ist, ob und gegebenenfalls auf welche Weise die Ziviltechnikerin die beantragte Umwidmung überhaupt berücksichtigt hat, sowie, ob und auf welche Weise sie die mit der Umwidmung einhergehende Änderung der Bewohnerzahl berechnet hat.

Nicht zuletzt ist Folgendes auszuführen:

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Gebäude die Wohnungen Größen teilweise bis zu 200 m² hätten und die in der zit. ÖNORM angenommene Zahl von 2,35 Personen pro Wohnung auf das gegenständliche Gebäude nicht zutreffen würde. Es würde somit durch die Umstellung auf die Zahl der Betten pro Beherbergungseinheit keine Erhöhung der Personenzahl eintreten.

Diese Argumentation geht in Richtung eines Nachweises, dass ein gleichwertiges Sicherheitsniveau im Sinne des § 2 der Wiener Bautechnikverordnung 2023 vorliegen könnte. Es steht der Beschwerdeführerin frei, einen solchen Nachweis zu führen. Für einen solchen Nachweis reicht jedoch die bloße Behauptung, dass die Annahmen der zit. ÖNORM für das gegenständliche Gebäude nicht passend wären, nicht aus. Ein solcher Nachweis wäre vielmehr konkret zu führen gewesen, beispielsweise durch Vorlage der von der Behörde nachgeforderten Bestandserhebung oder durch Vorlage einer schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung des Erdbebenerfüllungsfaktors. Diese Argumentation geht in Richtung eines Nachweises, dass ein gleichwertiges Sicherheitsniveau im Sinne des Paragraph 2, der Wiener Bautechnikverordnung 2023 vorliegen könnte. Es steht der Beschwerdeführerin frei, einen solchen Nachweis zu führen. Für einen solchen Nachweis reicht jedoch die bloße Behauptung, dass die Annahmen der zit. ÖNORM für das gegenständliche Gebäude nicht passend wären, nicht aus. Ein solcher Nachweis wäre vielmehr konkret zu führen

gewesen, beispielsweise durch Vorlage der von der Behörde nachgeforderten Bestandserhebung oder durch Vorlage einer schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung des Erdbebenerfüllungsfaktors.

Die Beschwerde war daher nicht berechtigt und war spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Änderungen der Raumwidmung, Aufenthaltsräume, Ausnahmegewilligung, Bestandserhebung, bewilligungspflichtige Bauführungen, Erdbebenerfüllungsfaktor, Kurzzeitvermietung, Mängelbehebung, Nutzungsänderung, Umwidmung, Wohnzonen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGW:2026:VGW.111.077.2169.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at