



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/077/9134/2026-8
DI A. B.

Wien, 05.08.2026

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der Frau DI A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 20.4.2026, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien (BO für Wien),

zu Recht e r k a n n t:

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

II. Der in der mündlichen Verhandlung gestellte Antrag, festzustellen, dass es sich bei dem Erlass der Magistratsabteilung 37 vom 11.02.2025, MA 37-KSB, insoweit um eine gesetzwidrige Weisung handle, als sich diese Weisung auf Kurzzeitvermietung gemäß § 129a Abs. 1a Bauordnung für Wien beziehe, wird als unzulässig zurückgewiesen.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Frau Dipl. Ing. A. B. (im Folgenden: Beschwerdeführerin) ist Wohnungseigentümerin der Wohnung Top ... im 2. Stock des Gebäudes Wien, C. Straße und hat am 07.01.2025 an die Baubehörde den Antrag gestellt, gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien eine Ausnahmegewilligung für die touristische Nutzung dieser Eigentumswohnung zu erteilen. Die beantragte touristische Nutzung solle insgesamt 4 Gästebetten, bestehend aus einem Doppelbett (2 Schlafplätze) und einem ausziehbarem Schlafsofa (ebenfalls 2 Schlafplätze) umfassen. Die Wohnung befindet sich außerhalb einer Wohnzone und die Kurzzeitvermietung sei gemäß Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich zulässig. Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer des Gebäudes wurde im Zuge des behördlichen Verfahrens von der Beschwerdeführerin urkundlich nachgewiesen.

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 20.04.2026 den Antrag auf Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien abgewiesen. Die Abweisung hat die Behörde im Ergebnis ausschließlich damit begründet, dass die gegenständliche Wohnung über keinen Flucht- bzw. Rettungsweg im Sinne des Punktes 5 der OIB-Richtlinie 2 verfügen würde.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben und im Wesentlichen ausgeführt, das Verlangen der Behörde nach dem Vorliegen eines Flucht- bzw. Rettungsweges sei rechtlich nicht berechtigt. Es werde ausdrücklich die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Es wurde am 03.08.2026 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Verhandlung hatte im Wesentlichen folgenden Inhalt und Verlauf:

„Die Beschwerdeführerin (im Folgenden: BF) verweist auf das bisherige Vorbringen und bringt darüber hinaus vor:

Das Verfahren gem. § 129 Abs. 1a BO sei kein „Bauverfahren“ im Sinne des 7. Abschnittes der BO für Wien. Die bautechnischen Vorschriften seien daher nicht anwendbar. Eine selektive Anwendung einzelner bautechnischer Bestimmungen auf „Verfahren, die keine Baugewilligungsverfahren sind“, hätte Signalwirkung auf das gesamte Bauwesen.

Auf Nachfrage des VL führt die BF aus, es würden von der Baubehörde gerade nicht die OIB-Richtlinien angewendet, sondern selektiv nur die OIB-Richtlinie 2 bzw. einzelne Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2. Die anderen OIB-Richtlinien seien gar nicht geprüft worden. Eine solche selektive Anwendung einzelner Bestimmungen der OIB-Richtlinien sei willkürlich.

Auf Frage des VL gibt Herr DI D. E. (im Folgenden: BFV für Beschwerdeführervertreter) zu seinem unterstützenden Einschreiten für die BF nach Art einer Vertretung in der mündlichen Verhandlung an, er sei mit der BF befreundet und vertrete diese daher auf unentgeltliche und nicht gewerbliche Weise. Er sei rechtskundig. Auf Nachfrage gibt er an, dass er bautechnischer Sachverständiger im Eisenbahnwesen sei und auf Grund dieser Tätigkeit und seiner bautechnischen Ausbildung umfangreich mit baurechtlichen Bestimmungen befasst sei. Er habe die BF auch beim Verfassen ihrer Beschwerde unterstützt. Zustellvollmacht habe er jedoch keine.

Der VL hält zur Frage der von der BF vorgebrachten selektiven Anwendung der OIB-Richtlinie 2 und der vorgebrachten Nichtprüfung unter anderem der OIB-Richtlinie 1 fest, dass es im Hause bereits Judikatur unter anderem des VL gibt, wonach die Baubehörde in Verfahren betreffend kurzfristige Beherbergungszwecke vom Gericht darin bestätigt worden ist, dass die Baubehörde bei zumindest einem Bewilligungsantrag zurecht einen Ingenieurbefund zum Nachweis der „Erdbebensicherheit“ im Sinne der OIB-Richtlinie 1 bei einem Gründerzeithaus verlangt hat. Es ist dies eine Gerichtsentscheidung, bei der die Anwendung bautechnischer Bestimmungen in einem Verfahren betreffend kurzfristige Beherbergungszwecke vom Gericht bereits bestätigt worden ist.

Der BHV ergänzt dazu, dass er in dem betreffenden Verfahren ebenfalls BHV war und es sich um eine Umwidmung gem. § 7a BO in einer Wohnzone gehandelt habe.

Der BFV gibt dazu an, dass dies seiner Ansicht nach einen wesentlichen Unterschied ausmache. Eine Umwidmung sei ein Baubewilligungsverfahren, ein Verfahren gem. § 129 Abs. 1 BO hingegen nicht. Dies gehe auch aus den Erläuterungen hervor.

Der BHV entgegnet dem BFV:

Die kurzfristige Beherbergung unterscheide sich von einer langfristigen Vermietung vor allem dadurch, dass in der Wohnung Personen aufhältig sind, die mit den örtlichen Gegebenheiten auf Grund ihres kurzen Aufenthaltes noch nicht vertraut sind. Insofern sei es angebracht, für kurzfristige Mieter strengere Anforderungen hinsichtlich der Fluchtwegsituation zu verlangen als für langfristige Mieter.

Im § 129 Abs. 1a BO sei als Anforderung an eine Ausnahmegewilligung angeführt, dass die sonstigen baurechtlichen Bestimmungen eingehalten sein müssten. Damit seien die bautechnischen Bestimmungen umfasst.

Der BHV könne nicht ganz nachvollziehen, ob sich die Beschwerde dagegen richtet, dass die Behörde nicht auch Nachweise nach den anderen OIB-Richtlinien wie z.B. betreffend Erdbebensicherheit verlangt habe. Es sei üblich, dass in Verfahren nach § 129 Abs. 1a BO brandschutztechnische Anforderungen gestellt würden.

Der BHV könne nachvollziehen, dass der BFV von einer großen Signalwirkung des Verlangens der Baubehörde spreche. Aus Sicht der Behörde würde die Signalwirkung darin bestehen, dass im Falle der Umwidmung zu Beherbergungsstätten (etwa gem. § 7a BO) entsprechende Anforderungen an die Fluchtwege gestellt würden und für die Behörde kein Grund ersichtlich sei, im Fall einer Ausnahmegewilligung gem. § 129 Abs. 1a BO andere Anforderungen zu stellen. In beiden Fällen werde eine touristische Kurzzeitvermietung betrieben.

Es sei auch im beschwerdegegenständlichen Bescheid in der Begründung ausdrücklich ausgeführt worden, dass sich die Vorschreibung auf die Unterschiedlichkeit der Nutzergruppe der Wohnung gründet.

(kurze Unterbrechung der Verhandlung)

Der BFV gibt auf Frage des VL betreffend weiteres rechtliches Vorbringen zu Protokoll:

„Wie in den Erläuterungen zum § 129 eindeutig zu lesen, sind Vorschreibungen nicht als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung vorgesehen, die Behörde kann Auflagen in der Ausnahmegewilligung vorschreiben. Das ist ein wichtiger Unterschied und Auflagen können nur den Antragsgegenstand und nicht die allgemeinen Teile eines Gebäudes betreffen. Zu dem Vorbringen der politischen Signalwirkung der Behörde möchte ich die gesetzliche Grundlage für die Interpretation des Willens des Gesetzgebers kennenlernen. Es wäre auch wünschenswert, in Abweisungsbescheiden auf sämtliche Punkte des Vorbringens einzugehen, damit solche Verfahren in Zukunft vermieden werden.“

Der BHV entgegnet:

Der Wille des Gesetzgebers sei den Gesetzesmaterialien eindeutig zu entnehmen.

Der VL hält fest, dass die Rechtsfrage vom Gericht zu entscheiden sein wird, und ersucht die ASV um Ausführungen aus technischer Sicht.

Die ASV führt dazu aus:

Vorweg sei zu sagen, dass die OIB-Richtlinien für Wohnungen in zahlreichen Belangen niedrigere Anforderungen stellen als für alle anderen Wohnformen im Sinne des Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2, einschließlich Heime und sonstige Beherbergungszwecke. Wohnungen würden dem familiären Zusammenleben dienen und es unter anderem einschließen, dass jeder Bewohner jedes Zimmer betreten könne.

(kurze Unterbrechung der Verhandlung)

Die ASV führt aus:

„Für eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung im Sinne des § 129 Abs. 1a der BO f. Wien wird die Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen geprüft. Diese werden in Abhängigkeit der Bettenanzahl gem. Merkblatt der MA 37 auch mit den entsprechenden Erleichterungen, die in diesem enthalten sind, beurteilt.“

Das genannte Merkblatt wird ausgedruckt und als Beilage 1 zum VHP genommen. Ein Ausdruck wird der BF ausgefolgt. Dem BHV ist das Merkblatt bekannt.

Die ASV führt dazu aus, in diesem Merkblatt seien nach dem Stand der Technik für Kurzzeitvermietung (Seiten 1-3) und für Beherbergungsstätten (Seiten 4-6) Präzisierungen getroffen, wobei für Kurzzeitvermietungen abhängig von der Bettenzahl Erleichterungen im Vergleich zu Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 getroffen worden seien.

Die OIB-Richtlinie 2 kenne im Punkt 7.3 noch nicht die Ausnahmegewilligungen gem. § 129 Abs. 1a BO, zumal die OIB-Richtlinie 2 älter sei als diese Bestimmung in der Wr. BO und gelte österreichweit. Nach Ansicht der ASV folge aus der Erteilung einer Ausnahmegewilligung, dass eben eine Nutzung für Wohnzwecke vorliege, mit Erweiterung für touristische Zwecke, und sei Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 2 nicht anwendbar.

Die ASV führt weiters aus, für die Ausnahmegewilligung werde von der Behörde lediglich verlangt, dass die heutigen Anforderungen an Fluchtwege für Wohnungen im Sinne des Punkt 5.1 der OIB-Richtlinie 2 eingehalten werden. Ohne Ausnahmegewilligung sei die Nutzung als Wohnung durch den bestehenden Konsens auch dann gedeckt, wenn die heutigen Anforderungen an Fluchtwege für Wohnungen nicht eingehalten werden. Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung werde von der Behörde jedoch verlangt, dass die heutigen Anforderungen an Fluchtwege für Wohnungen eingehalten werden.

Der BFV hält dem entgegen, dass § 129 Abs. 1a BO nur die Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen umfasse. Dazu würden die bautechnischen Vorschriften nicht zählen.

Auf Frage des VL führt der BFV aus, wenn die Behörde für die Erteilung einer Sonderbewilligung gem. § 129 Abs. 1a BO z.B. die Vorschreibung eines Feuerlöschers, eines Rauchwarnmelders oder einer Kennzeichnung des Fluchtweges für erforderlich erachten sollte, sei die Behörde selbstverständlich berechtigt, derartige Erfordernisse gem. § 129 Abs. 1a BO als Auflagen vorzuschreiben. § 129 Abs. 1a BO würde die Behörde ermächtigen, diesbzgl. Auflagen vorzuschreiben. Den Fluchtweg, den die Behörde für erforderlich erachte, habe sie der BF jedoch nicht als Auflage vorgeschrieben und könne mangels Rechtsgrundlage auch eine solche Auflage nicht vorschreiben. Das Verlangen nach dem Fluchtweg sei insoweit ohne ausreichende rechtliche Grundlage.

Der BFV führt weiters aus, § 129 Abs. 1a und Abs. 2 BO würden zwischen baurechtlichen Bestimmungen im Abs. 1a und bautechnischen Vorschriften im Abs. 2 differenzieren. Dabei würde der Gesetzgeber nicht definieren, was er unter baurechtlichen Bestimmungen verstehe. Den Begriff der bautechnischen Vorschriften würde der Gesetzgeber hingegen definieren, und zwar im neunten Abschnitt der Bauordnung. Daraus würde folgen, dass baurechtliche Bestimmungen etwas anderes seien als bautechnische Vorschriften (siehe § 129 Abs. 2 BO hinsichtlich der Verwendung) baurechtlicher Vorschriften und bautechnische Vorschriften nicht unter den Begriff der baurechtlichen Vorschriften fallen würden.

Der BHV hält dem entgegen, dass der Begriff der baurechtlichen Bestimmungen auch bautechnische Vorschriften einschließen würde. Dies sei unter anderem daraus ersichtlich, dass die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen die Erteilung von Auflagen erforderlich machen könne, und dabei, wie aus den Erläuterungen hervorgehe gerade solche Auflagen umfasst seien, die auf Grund von bautechnischen Vorschriften erforderlich würden.

Der BFV hält dem entgegen, dass die Behörde gerade keine Auflagen vorgeschrieben habe.

(kurze Unterbrechung der Verhandlung)

Zum Gebäude legt die BF eine Skizze als Beilage 2 zum Verhandlungsprotokoll vor. Es handelt sich um ein Gründerzeitgebäude mit Erdgeschoss, Mezzanin und darüber befindlichen Obergeschoßen, wobei die Wohnung der BF (Top ...) im zweiten Stock liegt.

Die ASV beschreibt die Länge des Fluchtweges wie folgt:

Der projizierte Fluchtweg beträgt laut projizierten Grundrisses ca. 45 Meter bis Wohnungseingangstür, die tatsächliche Fluchtweglänge (in der tatsächlichen Gehweglänge gemessen) ist größer als die projizierte Fluchtweglänge. Die Fluchtweglänge nach Punkt 5.1.1, lit. a der OIB-Richtlinie ist vom ungünstigsten Punkt der Wohnung zu messen. Ein Fluchtweg nach lit. b oder lit. c liegt im gegenständlichen Projekt (laut Hauseinlage) nicht vor.

Auf Frage des VL erläutert die ASV, dass die Projektion eines Fluchtweges immer kürzer sei als die tatsächliche Gehweglänge, weil die tatsächliche Gehweglänge in der Schräge der Gehweglänge zu messen sei.

Der BFV gibt dazu an, es sei unstrittig, dass der Fluchtweg länger als 40 Meter sei, es werde aber bestritten, dass die Anforderung des Punktes 5.1 der OIB-Richtlinie 2 auf die eingereichte Ausnahmegewilligung anwendbar sei.

Weiters gehe der BFV davon aus, dass der Anforderung auch dann entsprochen sei, wenn ein gleichwertiges Schutzniveau sichergestellt sei. Das Vorhandensein eines gleichwertigen Schutzniveaus ergebe sich vor allem aus empirischen Erfahrungen. So bestünde dieses Gebäude seit mehr als hundert Jahren, ohne dass es zu Beanstandungen aus brandschutztechnischer Sicht gekommen sei.

Der BFV weist weiters daraufhin, dass seiner Ansicht nach kein sachlicher Grund ersichtlich sei unterschiedliche Sicherheitsstandards an die Fluchtwege daran zu knüpfen, ob die Wohnung lediglich an 90 Tagen im Jahr kurzzeitvermietet werde oder aber an mehr als 90 Tagen im Jahr.

Zum Sicherheitsniveau der Fluchtwegssituation gibt der BFV auf Frage des VL an, dass während der Bestandsdauer des Gebäudes keine Brandsituation bekannt geworden sei, indem eine Flucht aus dem Gebäude erforderlich geworden sei. Die BF schränkt ein, dies gelte, soweit dies der BF bekannt sei.

Die BF bringt abschließend vor, es bestünde auch eine Möglichkeit, im Brandfall einen 62,53 qm großen Innenhof zu erreichen.

Dies wird anhand des Konsensplanes angesehen.

Die brandschutztechnische ASV führt dazu aus, der Innenhof würde im Brandfall keinen Schutz vor herabfallenden brennenden Gebäudeteilen bieten und sei somit nicht als sicherer Bereich im Freien einzustufen. Darüber hinaus sei auch fraglich, ob der Weg zu diesem Innenhof eine Länge von höchstens 40 Meter aufweist.

Nach der groben Einschätzung der ASV sollte auch dieser Weg über 40 Meter lang sein und werde von ihr grob auf etwa 45 – 50 Meter geschätzt. Genauere Aussagen könnten allerdings nur auf Grund entweder einer Vermessung oder einer genauen Berechnung erfolgen.

Die BF gibt an, dass dieser Fluchtweg knapp um den Bereich der Grenze von 40 Meter liege. Es könne nicht angegeben werden, ob er knapp unterhalb oder knapp überhalb dieser Grenze von 40 Meter liege. Es werde aber vor allem bestritten, dass das Erfordernis eines solchen Fluchtweges überhaupt anwendbar sei, und zwar dem Grunde nach, nicht aber der Länge nach.

Schluss des Beweisverfahrens

Der Verhandlungsleiter gibt Gelegenheit zu Schlussausführungen.

Der BHV bringt abschließend vor, für Touristen sei nicht erkennbar, ob ein Beherbergungsbetrieb vorliege oder aber auf Grund einer Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO vermietet werde. Unterschiedliche Maßstäbe hinsichtlich der Anforderung an Fluchtwege wären daher sachlich nicht gerechtfertigt.

Der BFV verweist auf das bisherige Vorbringen und bringt ergänzend vor, er stelle den Antrag, festzustellen, dass es sich bei der dem Verhandlungsprotokoll als Beilage 1 angeschlossenen Weisung insoweit um eine gesetzwidrige Weisung handle, als sich diese Weisung auf Kurzzeitvermietungen gem. § 129 Abs. 1a BO beziehe.

Die BF bringt abschließend vor, sie habe die Wohnung im Jahr 2017 mit der Geschäftsidee erworben, diese Wohnung der Kurzzeitvermietung zuzuführen, es hätten alle Miteigentümer dieser Verwendung zugestimmt und sie sei entsprechende Verbindlichkeiten eingegangen. Die Anforderung betreffend Fluchtweg sei daher auch unverhältnismäßig, zumal im Übrigen alle bzw. alle anderen Anforderungen an die Kurzzeitvermietung erfüllt seien.“

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Der Neubau des Gebäudes wurde im Jahr 1901 bewilligt. Es handelt sich um ein gründerzeitliches Gebäude, welches aus einem Erdgeschoss, einem Mezzanin und über diesem vier Geschoßen besteht.

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin des Gebäudes und Wohnungseigentümerin der im 2. Stockwerk gelegenen Wohnung Top

Der Flucht- und Rettungsweg von der Eingangstür zur Wohnung Top ... auf die öffentliche Verkehrsfläche vor dem Gebäude erfolgt über die Treppe des Treppenhauses und weist eine Länge von mehr als 40 m auf. Die Länge dieses Flucht- und Rettungsweges beträgt etwa 45 m bis 50 m.

Es besteht eine alternative Möglichkeit, aus der Wohnung in einen geschlossenen Innenhof zu gelangen. Dieser Innenhof weist eine Fläche von 62,53 m² auf. Der Weg in diesen Innenhof führt über die gleiche Treppe und ist geringfügig kürzer als der Weg auf die öffentliche Verkehrsfläche. Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Weg in den geschlossenen Innenhof eine Länge von 40 m nicht übersteigt. Die Länge dieses Weges liegt etwa im Bereich zwischen 40 m und 45 m. Im Brandfall bestünde in diesem Innenhof kein Schutz vor brandbedingt herabfallenden Gebäudeteilen. Eine Flucht aus diesem Innenhof ist ausschließlich in das Gebäude hinein möglich.

Es erscheint glaubhaft, dass in dem Gebäude seit seiner Errichtung kein Brand, der auf allgemeine Teile des Hauses übergegriffen hat, aufgetreten ist und der Flucht- und Rettungsweg aus brandschutztechnischen Gründen noch nicht konkret benötigt worden ist.

Der im Spruchpunkt II zitierte Erlass der Baubehörde ist über das Internet allgemein zugänglich und dient damit im Außenverhältnis der Behörde der

Information der Bevölkerung. Es ist davon auszugehen, dass dieser Erlass im Innenverhältnis der Behörde die Funktion einer Weisung erfüllt. In diesem Erlass ist für Ausnahmegewilligungen gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien ausgeführt, in welchem Umfang die brandschutztechnischen Anforderungen der OIB-Richtlinie 2 in Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien nach Ansicht der Behörde anzuwenden seien. Dabei differenziert der Erlass nach der Anzahl der für die Kurzzeitvermietung vorgesehenen Betten.

Im Vergleich zu einer vollständigen Anwendung der OIB-Richtlinie 2 bewirkt die Berücksichtigung dieses Erlasses im Anlassfall der Beschwerdeführerin (sowie auch im Allgemeinen) ausschließlich Erleichterungen, weil der Erlass abgestuft nach der Anzahl der Betten von einer nur teilweisen Anwendung der OIB-Richtlinie 2 anstatt einer Anwendung aller Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2 ausgeht. Der Anlassfall der Beschwerdeführerin fällt dabei aus dem Grund, dass weniger als 10 Betten geplant sind, in die am stärksten privilegierte Fallgruppe des zit. Erlasses. Allerdings nimmt der zit. Erlass die im Anlassfall der Beschwerdeführerin maßgebliche Bestimmung des Punktes 5.1 der OIB-Richtlinie 2 betreffend Fluchtwege nicht von der Anwendbarkeit aus.

Die Behörde ist in Übereinstimmung mit dem zit. Erlass vorgegangen.

Die Beschwerdeführerin hat die gegenständliche Wohnung im Jahr 2017 zu dem Zweck der touristischen Nutzung gekauft und erworben.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der festgestellte Sachverhalt geht unzweifelhaft aus der Aktenlage, dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, der durchgeführten mündlichen Verhandlung und der in der mündlichen Verhandlung eingeholten Stellungnahme der vom Verwaltungsgericht beigezogenen brandschutztechnischen Amtssachverständigen hervor. Die Akteneinsicht hat dabei die Einsicht in die vom Verwaltungsgericht angeforderte Hauseinlage eingeschlossen, wobei in der Hauseinlage insbesondere die Konsenspläne für das gegenständliche Gebäude aufliegen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien bedarf die darin näher geregelte zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes einer Ausnahmegewilligung nach dieser Bestimmung. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens 5 Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn die in den Ziffern 1 bis 4 dieser Bestimmung festgelegten Anforderungen erfüllt sind und dem Antrag die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Gebäudes beigelegt ist.

Die von der Beschwerdeführerin angestrebte touristische Nutzung der Wohnung Top ... erfordert eine Ausnahmegewilligung nach der zitierten Bestimmung. Die Beschwerdeführerin hat auch ausdrücklich die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung beantragt. Die Frage, ob eine solche Ausnahmegewilligung zu erteilen ist, ist daher - aufgrund des verfahrenseinleitenden Antrags - Verfahrensgegenstand.

Die Entscheidung über die Beschwerde hängt maßgeblich von der Rechtsfrage ab, ob die Anforderung des Punktes 5.1 der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, an das Vorhandensein eines Fluchtweges von in diesem Punkt näher definierte Beschaffenheit im gegenständlichen Bewilligungsverfahren anwendbar ist. Das zentrale Beschwerdevorbringen besteht darin, dass die Anwendbarkeit dieses Punktes in Abrede gestellt wird.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, durch § 1 der Wiener Bautechnikverordnung 2023, Landesgesetzblatt für Wien Nummer 14/2024, in Verbindung mit der als Beilage zur Bautechnikverordnung 2003 und 20 angeschlossenen OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, für Wien verbindlich ist.

Sollte dieser Punkt anwendbar sein, so käme fallbezogen lediglich Punkt 5.1.1, lit. a der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, in Betracht. Diese Bestimmung erfordert, dass von jeder Stelle des Raumes - ausgenommen nicht ausgebaute Dachräume -

in höchstens 40 m Gehweglänge ein direkter Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien erreichbar sein muss.

Wenn die Beschwerdeführerin diesbezüglich auf den 62,53 m² großen Innenhof verweist, so genügt es, dazu auszuführen, dass Punkt 5.1.1, lit. a der OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, sich nicht mit der Erreichbarkeit eines Ortes im Freien begnügt, sondern ausdrücklich anordnet, dass es sich dabei um einen sicheren Ort handeln muss. Die brandschutztechnische Amtssachverständige hat in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass im Brandfall für in diesem Innenhof aufhältige Personen die Gefahr bestünde, dass brandbedingt Gebäudeteile in den Innenhof herabfallen könnten. Der Innenhof stellt somit keinen sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien im Sinne der zitierten OIB-Richtlinie dar.

Aus den genannten Gründen war es nicht relevant, ob der Weg von der Wohnungstür der Top ... in diesen Innenhof das Ausmaß von 40 m Länge überschreitet. Der Weg in den Innenhof kommt aus dem genannten Grund (im Brandfall kein sicherer Ort) als Fluchtweg nicht in Betracht.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung weiters darauf verwiesen, dass es nach den OIB-Richtlinien ausreicht, wenn ein gleichwertiges Schutzniveau gegeben ist. Das Vorliegen eines gleichwertigen Schutzniveaus würde sich dabei daraus ergeben, dass das Gebäude durch seinen Bestand seit mehr als 100 Jahren empirisch den Nachweis eines geeigneten Schutzniveaus erbracht habe.

Dazu ist rechtlich zunächst auszuführen, dass auf gemäß § 2 der Wiener Bautechnikverordnung von den in den Anlagen enthaltenen Richtlinien abgewichen werden kann, wenn der Bauwerber oder die Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der Richtlinien erreicht wird. Die OIB-Richtlinie 2, Ausgabe 2023, zählt zu den in dieser Anlage angeführten Richtlinien. Die Beschwerdeführerin wäre somit für das Vorliegen eines gleichen Schutzniveaus nachweispflichtig.

Als vermeintlichen Nachweis für das Vorliegen eines gleichen Schutzniveaus hat die Beschwerdeführerin lediglich auf den empirischen Erfahrungswert verwiesen, dass sich das Gebäude seit seiner Errichtung im Jahr 1901 (oder kurz danach) als in brandschutztechnische Hinsicht sicher erwiesen habe.

Dazu ist auszuführen, dass sich die Argumentation der Beschwerdeführerin in diesem Punkt hauptsächlich auf die glaubliche Tatsache stützt, dass es im gegenständlichen Gebäude offenbar bisher noch zu keinen größeren (wohnungsübergreifenden) Brandereignis gekommen ist. Wäre die Argumentation der Beschwerdeführerin über diese empirischen Erfahrungswerte überzeugend, so müsste diese Argumentation nahezu zwangsläufig auf die Frage übertragen werden, ob das Gebäude aus brandschutztechnischen Gründen überhaupt eines Fluchtweges bedarf. Das brandschutztechnische Erfordernis eines Fluchtweges erlangt nämlich erst dann konkrete Relevanz, wenn ein Brandfall auftritt, der so beschaffen ist, dass er eine Flucht aus dem Gebäude erfordert. Mit dem Hinweis der Beschwerdeführerin, dass es im Gebäude bisher noch zu keinem größeren Brandereignis gekommen ist, hat die Beschwerdeführerin daher nicht nachgewiesen, dass der vorhandene Fluchtweg ein gleiches Schutzniveau bietet wie der nach der zit. OIB-Richtlinie vorgeschriebene Fluchtweg mit einer Länge von höchstens 40 m.

Es kann somit als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass die Anforderung der zit. OIB-Richtlinie nach einem höchstens 40 m langen Fluchtweg zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien nicht erfüllt wäre, falls diese Anforderung an das gegenständliche Bauvorhaben zu stellen sein sollte.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung weiters vorgebracht, falls die Behörde die Einhaltung der zit. OIB-Richtlinie zu Recht verlangen sollte, hätte sie eine solche Anforderung allenfalls als Auflage vorschreiben können. Dies würde sich aus dem Wortlaut des § 129 Abs. 1a erster Absatz Bauordnung für Wien ergeben, wonach die Ausnahmegewilligung „bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen“ sei. Aufgrund der zitierten Bestimmung dürfe die Baubehörde zB Rauchmelder vorschreiben oder andere brandschutztechnische Auflagen erteilen.

Dazu ist auszuführen, dass die Möglichkeit, Auflagen vorzuschreiben, unter anderem dann ihre Grenzen findet, wenn die Vorschreibung einer Maßnahme als Auflage entweder projektändernd oder hinsichtlich ihrer Erfüllung nicht in der Sphäre des Verpflichteten wäre. Eine allfällige Vorschreibung der Einrichtung eines Fluchtweges im Sinne der zit. OIB-Richtlinie wäre nicht nur projektändernd, sondern würde hinsichtlich ihrer Erfüllung auch nicht in der Sphäre der Beschwerdeführerin liegen. Es bestünde daher rechtlich nicht die Möglichkeit, der Beschwerdeführerin mittels Auflage aufzutragen, einen solchen Fluchtweg herzustellen.

Darüber hinaus ist rechtlich auszuführen, dass das eingereichte Projekt einen solchen Fluchtweg nicht beinhaltet. Bei einem etwaigen Projekt, das einen solchen Fluchtweg vorsieht, würde es sich somit rechtlich um ein anderes Projekt handeln. Die Entscheidung über das von der Beschwerdeführerin eingereichte und damit verfahrensgegenständliche Projekt präjudiziert somit nicht, ob ein anderes Projekt, das einen Fluchtweg im Sinne der zitierten OIB-Richtlinie vorsieht, genehmigungsfähig ist.

Zu der zitierten Bestimmung des § 129 Abs. 1a erster Absatz Bauordnung für Wien ist weiters auszuführen, dass diese Bestimmung eine partielle Anwendbarkeit der OIB-Richtlinie 2 etwa dahingehend, dass die OIB-Richtlinie 2 nur insoweit anzuwenden sei, als ihre Anforderungen mittels Auflagen vorgeschrieben werden können, darüber hinaus aber nicht anwendbar sei, dem § 129 Abs. 1a erster Absatz Bauordnung für Wien gerade nicht entnommen werden kann. Die OIB-Richtlinie 2 kann mangels diesbezüglicher Differenzierung Verfahren gemäß § 129 Abs. 1a erster Absatz Bauordnung für Wien nur insgesamt entweder anzuwenden oder nicht anzuwenden sein. Die von der Beschwerdeführerin argumentierte teilweise Anwendung der OIB-Richtlinie 2 nur hinsichtlich Anforderungen, die mittels Auflagen vorgeschrieben werden könnten, stellt eine verfehlte Rechtsansicht dar, welche insbesondere in teleologischer Hinsicht unbegründet ist.

Die Beschwerdeführerin führt in ihrem rechtlichen Vorbringen schließlich aus, der Begriff der baurechtlichen Vorschriften in § 129 Abs. 1a erster Absatz Bauordnung für Wien würde bautechnische Vorschriften und damit die OIB-Richtlinien sowie überhaupt den 9. Teil der Wiener Bauordnung nicht umfassen. Daher sei die

Vorgangsweise der Behörde, im gegenständlichen Verfahren gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien einen Fluchtweg gemäß der zit. OIB-Richtlinie zu verlangen, rechtlich verfehlt.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Vorbringen (in der mündlichen Verhandlung) selbst eingeräumt hat, dass die Behörde in Verfahren gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien Auflagen auf der Grundlage der OIB-Richtlinie 2 vorschreibt und in diesem Zusammenhang etwa die Montage von Rauchmeldern oder die Kennzeichnung von Fluchtwegen verlangt. Bereits aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin selbst geht daher hervor, dass die bautechnischen Bestimmungen und insbesondere auch die OIB-Richtlinie 2 in Verfahren der gegenständlichen Art anzuwenden sind. Zu einem gegenteiligen Ergebnis könnte man allenfalls dann kommen, wenn man die Anwendbarkeit der bautechnischen Vorschriften einschließlich der OIB-Richtlinie 2 im Anwendungsbereich des § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien splitten und nur insoweit von ihrer Anwendbarkeit ausgehen sollte, als mit der Vorschreibung von Auflagen das Auslangen gefunden werden könne. Sollte sich die Genehmigungsfähigkeit eines Antrags auch unter Vorschreibung von Auflagen nicht herstellen lassen, so wäre nach der Argumentation der Beschwerdeführerin die Bewilligung ohne Vorschreibung von Auflagen zu erteilen.

Diese rechtliche Argumentation der Beschwerdeführerin ist verfehlt. Der Begriff der baurechtlichen Vorschriften umfasst somit auch die bautechnischen Vorschriften einschließlich der OIB-Richtlinie 2.

Die Beschwerdeführerin bringt schließlich vor, es sei sachlich nicht zu rechtfertigen, wenn ein Gebäude für eine Kurzzeitvermietung bzw. für eine touristische Nutzung im Ausmaß von bis zu 90 Tagen pro Kalenderjahr (§ 119 Abs. 2a lit. b Bauordnung für Wien) brandschutztechnisch ausreichend sicher sei, bei einer touristischen Nutzung im Ausmaß von mehr als 90 Tagen pro Kalenderjahr hingegen andere (strengere) brandschutztechnische Anforderungen gestellt würden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass der Gesetzgeber eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien für die touristische Nutzung einer

Wohnung erst dann verlangt, wenn diese Nutzung über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b Bauordnung für Wien hinausgeht. Der Gesetzgeber hat damit im Wesentlichen Wohnungsnutzer bessergestellt, die in der betreffenden Wohnung selbst wohnen (mit einem Hauptwohnsitz gemeldet sind) und diese nur vorübergehend während in der Regel urlaubsbedingter Abwesenheit touristisch nutzen, ohne dabei ihren Hauptwohnsitz in dieser Wohnung aufzugeben.

Im Gegensatz dazu hat der Gesetzgeber die Fälle hinsichtlich der bautechnischen Anforderungen einschließlich der brandschutztechnischen Anforderungen gleichbehandelt, in denen der Wohnungseigentümer auf der Grundlage des § 7a Bauordnung für Wien eine dauerhafte Umwidmung der Wohnung auf eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Behebungszwecke beantragt, und in denen er auf der Grundlage des § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien eine für Dauer von 5 Jahren befristete Ausnahmegewilligung beantragt.

Diese Differenzierung ist aus dem Gesetz ableitbar und damit für das Verwaltungsgericht auch dann bindend, wenn das Vorbringen der Beschwerdeführerin, es würde damit in unsachlicher Weise differenziert werden, zutreffend sein sollte. Eine etwaige Unsachlichkeit der gesetzlichen Regelung könnte allenfalls vom VfGH im Rahmen eines Gesetzesprüfungsverfahrens geprüft werden.

Der Vollständigkeit ist an dieser Stelle auszuführen, dass das Verwaltungsgericht die von der Beschwerdeführerin argumentierte Unsachlichkeit dieser Differenzierung nicht nachvollziehen kann und daher auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Sachlichkeit einer solchen Differenzierung hegt.

Für die Sachlichkeit der Differenzierung ist insbesondere Folgendes ins Treffen zu führen:

Zum einen macht es für den Touristen keinen erkennbaren Unterschied, ob er für touristische Zwecke eine Wohnung gebucht, die über eine Umwidmung gemäß § 7a Bauordnung für Wien verfügt, oder aber eine Wohnung, für die eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien erteilt wurde. Wenn

der Gesetzgeber diese beiden Fälle in der verfahrensgegenständlichen Hinsicht (Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen) gleichbehandelt, im Gegensatz dazu aber vorübergehende touristische Nutzungen bis zu 90 Tagen pro Kalenderjahr ohne Aufgabe eines bestehenden Hauptwohnsitzes in der betreffenden Wohnung besserstellt, so vermag das Verwaltungsgericht in einer solchen Differenzierung keine Unsachlichkeit erkennen.

Zur Frage der gesetzlichen Besserstellung von Wohnungsbesitzern, die ihren Hauptwohnsitz in der Wohnung aufrechterhalten und diese maximal 90 Tage pro Kalenderjahr touristisch nutzen, hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen an die Wohnung ist ergänzend auszuführen, dass es auch im Fall, dass eine brandschutztechnische Anforderung nicht ausreichend erfüllt sein sollte, nicht in jedem Fall zu einer sofortigen Unterbindung jeglicher touristischen Nutzung kommt, sondern fallbezogen auch eine Frist zur Mängelbehebung gesetzt werden kann, wenn dies im Anlassfall in brandschutztechnische Hinsicht vertretbar ist. Es ist daher auch im Hinblick auf die in der Praxis häufig anzutreffenden Fristsetzungen für die Behebung etwaiger Mängel nicht als unsachlich zu erkennen, wenn der Gesetzgeber touristische Nutzungen bis zu einem Höchstausmaß von 90 Tagen pro Kalenderjahr unter bestimmten Voraussetzungen (insbesondere keine Aufgabe eines bestehenden Hauptwohnsitzes in der betreffenden Wohnung) in brandschutztechnische Hinsicht gegenüber Nutzungen privilegiert, die ein solches Höchstmaß an Tagen pro Kalenderjahr übersteigen oder mit einer Aufgabe eines bestehenden Hauptwohnsitzes in der Wohnung verbunden sind.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass es sich beim Verfahren gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien um kein Baubewilligungsverfahren bzw. um kein Bauverfahren im Sinne des 7. Abschnittes der Bauordnung für Wien handeln würde, ist Folgendes auszuführen:

Es trifft zu, dass das Vorhaben der Beschwerdeführerin kein Bauvorhaben im Sinne des 7. Teiles der Bauordnung für Wien (§ 60 bis § 74 BauO für Wien) darstellt. Aus dieser Tatsache kann jedoch nicht geschlossen werden, dass der 9. Teil der Bauordnung für Wien (§ 87 bis § 122 BauO für Wien) und damit die bautechnischen Bestimmungen einschließlich der durch die Wiener Bautechnikverordnung für

verbindlich erklärten OIB-Richtlinien auf das gegenständliche Verfahren nicht anwendbar wären.

Die Anwendbarkeit des 9. Teils der Bauordnung für Wien und damit der bautechnischen Bestimmungen einschließlich der durch die Wiener Bautechnikverordnung für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien ergibt sich vielmehr aus der gesetzlichen Anordnung des § 121 Abs. 1a erster Absatz BauO für Wien, wonach die „Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen“ ausdrücklich verlangt ist.

Mit der „Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen“ sind auch die bautechnischen Bestimmungen umfasst, zumal es sich bei dem Begriff der „baurechtlichen Bestimmungen“ um einen Oberbegriff handelt und die „bautechnischen Bestimmungen“ einen Teilbereich der „baurechtlichen Bestimmungen“ darstellen.

Dieses Begriffsverständnis ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass die in dieser Bestimmung vorgesehene Vorschreibung von allenfalls erforderlichen Auflagen in erster Linie bautechnische Bestimmungen und damit Auflagen bautechnischen Inhalts betrifft. Dies wird auch von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen, wenn die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung selbst eingeräumt hat, dass auf der zzt. Gesetzesgrundlage beispielsweise die Montage eines Rauchmelders oder die Anbringung einer Hinweistafel auf den Fluchtweg vorgeschrieben werden könne.

Wenn die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vermeint hat, unter „baurechtlichen Bestimmungen“ seien insbesondere Fragen des Baukonsenses, nicht aber bautechnische Bestimmungen zu verstehen, so ist dazu anzumerken, dass die Beschwerdeführerin der gesetzlichen Anordnung, erforderlichenfalls Auflagen vorzuschreiben, jegliche Sinnhaftigkeit nehmen würde. Im Fall einer Konsenslosigkeit oder Konsenswidrigkeit kämen Auflagen nicht in Betracht und wäre die Beseitigung der Konsenswidrigkeit mittels eines Bauauftrags vorzuschreiben. Dies unterstreicht, dass die Rechtsansicht der Beschwerdeführerin, der Begriff der „baurechtlichen Bestimmungen“ würde bautechnische Bestimmungen nicht umfassen, verfehlt ist.

Zu den von der Behörde auf den Anlassfall angewandten Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2 ist auszuführen, dass die Behörde mit Punkt 5.1 der OIB-Richtlinie 2 die Fluchtwegsbestimmungen für Wohnungen und nicht etwa die Fluchtwegsbestimmungen für Beherbergungsbetriebe angewandt hat.

Dies ist rechtlich insoweit zutreffend, als die beantragte Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien nichts daran ändern würde, dass es sich nach wie vor um eine Wohnung und nicht etwa um einen Beherbergungsbetrieb handelt. Bewilligungsgegenstand ist im Bewilligungsfall die zweckwidrige Verwendung der Wohnung für den bewilligten Zeitraum.

Die Beschwerdeführerin ist damit im Vergleich zu einer Bewilligung für einen Beherbergungsbetrieb (zB im Fall einer Bewilligung gemäß § 7a Bauordnung für Wien bei Wohnungen in Wohnzonen) insoweit bessergestellt, als die Länge des Fluchtweges nicht von den einzelnen Räumen der Wohnung aus bemessen wird, sondern lediglich von der Schwelle der Eingangstür aus. Diese Besserstellung des Anlassfalles der Beschwerdeführerin im Vergleich zu einem Beherbergungsbetrieb ändert lediglich für den Anlassfall das Ergebnis nicht, weil sich eine Fluchtweglänge von maximal 40 m Länge im Fall der Beschwerdeführerin auch bei der günstigeren Bemessung ab der Schwelle der Eingangstür nicht ausgeht und der Fluchtweg in einen sicheren Bereich auch bei dieser Bemessungsweise eine Länge von 40 m überschreitet.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Behörde würde willkürlich eine einzelne technische Bestimmung herausgreifen, um die Bewilligung zu versagen, die meisten anderen bautechnischen Bestimmungen hingegen gar nicht prüfen, ist Folgendes auszuführen:

Im Anlassfall scheitert die Bewilligung des Antrages bereits daran, dass das Erfordernis des Punktes 5.1 der OIB-Richtlinie 2 nach einem Fluchtweg von maximal 40 m Länge nicht erfüllt ist. Sollte es die Behörde gegebenenfalls verabsäumt haben, die Einhaltung auch weiterer bautechnischer Bestimmungen zu prüfen und beispielsweise die Einholung eines Ingenieurbefundes über den Nachweis der statischen Sicherheit für den Fall eines Erdbebens zu verlangen, so

kann die Beschwerdeführerin durch ein solches Versäumnis, falls ein solches überhaupt vorliegen sollte, nicht beschwert sein. Die von der Beschwerdeführerin behauptete Unterlassung der Prüfung auch weiterer bautechnischer Vorschriften könnte im Anlassfall nicht bewirken, dass der Antrag aufgrund einer umfassenderen Prüfung zu bewilligen wäre. Denkmöglich wäre lediglich, dass durch die von der Beschwerdeführerin relevierte umfassendere Prüfung der bautechnischen Vorschriften noch zusätzliche Versagungsgründe hinzutreten könnten.

Wenn sich die Beschwerdeführerin auf den vorhandenen Konsens für die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken beruft, so ist dazu Folgendes auszuführen:

Mit dem vorhandenen Konsens für die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken sind nur die Nutzungen abgedeckt, die auf der Grundlage des bestehenden Konsenses zulässig sind. Die Wohnung darf daher auch weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden, auch wenn der Fluchtweg auf Grundlage des bestehenden Konsenses länger als 40 m ist.

Wird hingegen – wie im Anlassfall – eine Bewilligung für eine zweckwidrige Verwendung der Wohnung (§ 129 Abs. 1a BauO für Wien) beantragt, so sind für dieses Bewilligungsverfahren die zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrags geltenden bautechnischen Bestimmungen maßgebend.

Wenn die Beschwerdeführerin insoweit das Vorliegen einer unsachlichen Ungleichbehandlung behauptet, so ist dem entgegenzuhalten, dass es gerade den Regelfall darstellt, dass für die Einholung neuer Bewilligungen die aktuellen, zum Zeitpunkt der Antragseinbringung geltenden bautechnischen Bestimmungen einzuhalten sind, wohingegen für bereits vorhandene, alte Bewilligungen grundsätzlich die Einhaltung der seinerzeitigen, im damaligen Bewilligungsverfahren geltenden bautechnischen Bestimmungen ausreicht. Die Beschwerdeführerin hat somit schlicht die Rechtsfolge eines vorhandenen Konsenses aufgezeigt und daraus den Schluss gezogen, dass die seinerzeitigen bautechnischen Bestimmungen, die Grundlage für den bestehenden Konsens sind, auch für neue Bewilligungsverfahren Gültigkeit haben müssten. Ein solcher Schluss

ist rechtlich verfehlt. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin geht daher ins Leere.

Zum Antrag festzustellen, dass es sich bei dem Erlass der Magistratsabteilung 37 vom 11.02.2025, MA 37-KSB, insoweit um eine gesetzwidrige Weisung handle, als sich diese Weisung auf Kurzzeitvermietung gemäß § 129a Abs. 1a Bauordnung für Wien beziehe, ist Folgendes auszuführen:

Zum einen ist dieser Erlass für das Verwaltungsgericht nicht bindend und daher vom Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren nicht anzuwenden. Beurteilungsgrundlage für das Verwaltungsgericht sind lediglich die gesetzlichen Regelungen und die über die Wiener Bautechnikverordnung für verbindlich erklärt OIB-Richtlinien. Es besteht daher für das Verwaltungsgericht rechtlich kein Anlass, sich im Beschwerdeverfahren mit der von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Frage inhaltlich auseinanderzusetzen, ob der von der Beschwerdeführerin relevierte Teil des zit. Erlasses der Bauordnung für Wien entspricht.

Zum anderen kommt der Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren lediglich das subjektiv-öffentliche Rechte zu, gegen die erfolgte Versagung der Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, und ist das Verwaltungsgericht dafür zuständig, über diese Beschwerde zu entscheiden. Die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Frage der Rechtmäßigkeit des zit. Erlasses ist mangels Bindung des Gerichtes für das Beschwerdeverfahren nicht präjudiziell, weil das Gericht den Erlass nicht anzuwenden hat. Der Beschwerdeführerin kommt daher nicht die Befugnis zu, beim Verwaltungsgericht Wien die Prüfung des zit. Erlasses auf seine Rechtmäßigkeit zu beantragen. Auch kommt dem Verwaltungsgericht Wien keine Zuständigkeit zu, den zit. Erlass auf seine Rechtmäßigkeit zu prüfen.

Der zitierte Antrag der Beschwerdeführerin auf Feststellung der Rechtswidrigkeit des zitierten Erlasses ist somit unzulässig und war daher spruchgemäß zurückzuweisen.

Zusammenfassend hat daher die Behörde im Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien zu Recht das Vorliegen eines Fluchtweges im Sinne des

Punktes 5.1 der OIB-Richtlinie 2:2023 verlangt und im Hinblick darauf, dass der vorhandene Fluchtweg von der Türschwelle der Wohnung zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien länger als die maximal zulässigen 40 m ist, die Bewilligung zu Recht versagt. Das zentrale Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass Punkt 5.1 der OIB-Richtlinie 2:2023 im Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien nicht anwendbar sei, ging ebenso ins Leere wie das übrige Vorbringen der Beschwerdeführerin. Die Beschwerde war daher spruchgemäß abzuweisen und der beschwerdegegenständliche Bescheid spruchgemäß zu bestätigen. Der Erlass der Magistratsabteilung 37 vom 11.02.2025, MA 37-KSB, war dabei vom Verwaltungsgericht nicht anzuwenden und somit nicht verfahrensgegenständlich und der diesbezügliche Feststellungsantrag der Beschwerdeführerin unzulässig.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung vorgebracht, dass die von ihr relevierte Rechtsfrage der Anwendbarkeit der OIB-Richtlinie 2 in Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien für grundsätzlich jedes Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien Bedeutung hat und der Entscheidung über die Beschwerde somit wegen ihrer Übertragbarkeit auf eine Vielzahl vergleichbarer Fälle große praktische Tragweite zukommt. Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung weiters vorgebracht, dass Rechtsprechung des VfGH zur Frage der Anwendbarkeit von bautechnischen Bestimmungen wie insbesondere von Punkt 5.1. der OIB-Richtlinie 2:2023 in Verbindung mit der Verbindlicherklärung der OIB-Richtlinie 2:2023 durch die Wiener Bautechnikverordnung fehlt. Es würde daher eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegen.

Der Argumentation der Beschwerdeführerin, dass eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliege, wird vom Verwaltungsgericht nicht entgegengetreten.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht beantwortet wurde und die Bedeutung der Lösung dieser Rechtsfrage über den Einzelfall

hinausreicht und potenziell Bedeutung für eine unbestimmte Anzahl an Bewilligungsverfahren gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien hat.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 340,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem

Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. OPPEL

Richter