

Energieausweise ein unabhängiges Kontrollsystem nach den Kriterien in Anhang II einzurichten hätten. Nach Anhang II Z 1 lit a bis c der Richtlinie 2010/31/EU habe die Behörde bei der stichprobenartigen Überprüfung der Energieausweise auf eine der dort genannten Optionen (Validitätsprüfung, teilweise Prüfung, vollständige Prüfung) zurückzugreifen, wobei eine Kontrolle alternativ auch aufgrund gleichwertiger Maßnahmen erfolgen könne (vgl auch § 118a BO Rz 1).⁴¹¹⁹

Im Zuge der Novelle LGBl 2023/37 wurde das Wort »registrierten« durch das Wort »eingebrachten« ersetzt. Den Materialien zufolge sei diese Klarstellung erfolgt, da die Behörde im Rahmen der stichprobenartigen Kontrolle nicht nur registrierte Energieausweise prüfe, sondern auch jene, die eingebracht, aber bei der Plausibilitätsprüfung als unrichtig aufgefallen seien und daher einer manuellen Überprüfung durch die Behörde unterlägen.⁴¹²⁰

2

§ 119

8. Abschnitt

Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden

§ 119.

- (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.
- (2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen

4119 Beilage Nr. 19/2020, zu § 118b BO.

4120 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 118b BO.

und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,
- b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung.

Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1. 7. 2024 nur mit einer Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.

(3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.

(4) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.

Novellierungen

LGBl 1930/11 (erstmalige Erlassung als Bestimmung über Industriegebäude), 1976/18 (gänzliche Neufassung als Bestimmung über Beherbergungsstätten und Heime), 1991/15 (Änderung des dritten Absatzes des § 119 BO), 1996/42 (Neufassung des fünften Absatzes des § 119 BO), 2001/37 (Änderung des dritten Absatzes des § 119 BO), 2004/33 (Neufassung des dritten Absatzes des § 119 BO), 2008/24 (gänzliche Neufassung als Bestimmung über sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen, über Wohngebäude sowie Wohnungen und deren Zugehör), 2009/25 (Änderung des sechsten Absatzes des § 119 BO), 2010/46 (Änderung des fünften Absatzes des § 119 BO), 2014/25 (Neufassung des dritten Absatzes des § 119 BO, Änderung des achten Absatzes des § 119 BO), 2018/69 (Änderung des dritten Absatzes des § 119 BO, Entfall des vierten Absatzes des § 119 BO, Neufassung des fünften Absatzes des § 119 BO), 2023/37 (gänzliche Neufassung als Bestimmung über Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden)

Literatur

Marold, Die wr BauO-Novelle 2023, bbl 2024, 2; *Ortner*, Nächste Runde gegen die Kurzzeitvermietung in Wien, bauaktuell 2024, 51; *Trapichler*, Die Wiener Wohnzone 2.0 und das neue Verwendungsgebot nach der wr BauO-Novelle 2023, bbl 2024, 91

Inhaltsübersicht

I.	Allgemeines	Rz	1
II.	Begriff der »Nutzungseinheit« und »Nutzungskategorien« (§ 119 Abs 1 BO)	Rz	3
III.	Wohnungen (§ 119 Abs 2 und 2a BO)	Rz	5
IV.	Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten (§ 119 Abs 3 BO)	Rz	15
V.	Sonstige Nutzungseinheiten (§ 119 Abs 5 BO)	Rz	18

Kommentierung

I. Allgemeines

Die Vorschriften der §§ 119 bis 121 BO enthalten Spezialbestimmungen für Gebäude mit bestimmten Nutzungen. Vor der Novelle **LGBl 2008/24** waren diese Bestimmungen inhaltlich in den §§ 90, 118 und 119 aF BO geregelt,⁴¹²¹ mit der Novelle **LGBl 2023/37** erfuhr § 119 BO (in Zusammenhang mit der Schaffung der Bestimmung des § 119a BO) eine weitgehende Umgestaltung. 1

4121 Beilage Nr. 29/2007, 6.

- 2 Wie die Materialien (zur Novelle **LGBl 2023/37**) ausführen, sei die Neufassung der §§ 119 bis 121 BO erforderlich gewesen, da es in der Praxis aufgrund der nicht immer klar abgrenzbaren Einteilung der verschiedenen Gebäudearten und ihrer Verwendungszwecke, auch in Zusammenhang mit widmungsrechtlichen Vorgaben, zu **Umgehungen** gekommen sei. Vor diesem Hintergrund habe der Gesetzgeber eine **präzisere Zuordnung von Räumlichkeiten zu bestimmten Kategorien** angestrebt, weshalb im neuen System eine **Einteilung auf Ebene der Nutzungseinheiten** erfolge. Gleichzeitig würden die durch die Bauordnung an diese Räumlichkeiten gestellten Anforderungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, ohne sie detaillierter als nötig zu regeln. Bewährte Inhalte seien weitgehend beibehalten und in das neue System integriert worden.⁴¹²²

II. Begriff der »Nutzungseinheit« und »Nutzungskategorien« (§ 119 Abs 1 BO)

- 3 Den Gesetzesmaterialien zufolge wurde nach dem aktuellen System zunächst in § 119 Abs 1 BO definiert, was eine Nutzungseinheit ist, woraufhin die Bestimmung festlege, welche Nutzungseinheiten es in Gebäuden gibt. Grundsätzlich ließen sich sämtliche **nicht aufgeführten Nutzungseinheiten** unter »**sonstige Nutzungseinheiten**« subsumieren, wobei diese einerseits ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen seien (vgl § 119 Abs 5 BO) und andererseits nur Nutzungen umfassen könnten, die nicht bereits durch die anderen aufgezählten Nutzungseinheiten abgedeckt sind – sie könnten also weder Wohn-, Beherbergungs- bzw Unterbringungszwecken (Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten) noch betrieblichen Zwecken im engeren Sinne dienen.⁴¹²³
- 4 Die **selbstständige Nutzbarkeit** ergibt sich den Materialien zufolge aus dem jeweiligen Nutzungszweck. In **Wohnungen** sei sie dann gegeben, wenn diese zu dauerhaften Wohnzwecken nutzbar seien. Eine **Zimmereinheit eines Heimes** sei bereits dann selbstständig nutzbar, wenn sie über eine Schlafgelegenheit verfüge. Die erforderliche **Mitbenützung allgemeiner Teile** stehe der selbständigen Nutzbarkeit in diesem Fall nicht entgegen.⁴¹²⁴

III. Wohnungen (§ 119 Abs 2 und 2a BO)

- 5 Den Gesetzesmaterialien zufolge regelt § 119 Abs 2 BO die Anforderungen, welche an Wohnungen gestellt werden, wobei die Bestimmung abschließend festlege, wann eine Bestimmung zu Wohnzwecken vorliege und welche Nutzung

4122 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

4123 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

4124 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

dieser Bestimmung entspreche. Damit sei klargestellt, dass eine **Verwendung von Wohnungen insbesondere zur gewerblichen Kurzzeitvermietung zweckwidrig und damit unzulässig** sei. Gleichzeitig gebe es aber künftig die Möglichkeit, eine befristete **Ausnahmebewilligung** für eine solche Verwendung zu erlangen (vgl § 129 Abs 1a BO).⁴¹²⁵

Seit der Novelle **LGBl 2023/37** enthält § 119 Abs 2 BO eine **Legaldefinition der Wohnung**, der zufolge es sich bei einer solchen 6

- ▷ um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen handelt,
- ▷ die baulich in sich abgeschlossen sind,
- ▷ über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen,
- ▷ die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und
- ▷ zu Wohnzwecken bestimmt sind.

Diese Definition scheint nicht zur Gänze deckungsgleich mit jener, die in der vor der Novelle **LGBl 2023/37** ergangenen, nicht auf die Bauordnung für Wien beschränkten, **Rechtsprechung** geformt wurde: Dieser zufolge ist (bzw war) unter einer »Wohnung« – unter Berücksichtigung des allgemeinen Verständnisses dieser Begrifflichkeit – ein **baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes** zu verstehen, der **Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient**, wobei zum Wohnen **neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung** (darunter insbesondere die Möglichkeit zu kochen sowie Kleidung, Gebrauchsgegenstände und anderes unterzubringen) gehört. Sofern eine derartige **selbstständige Wirtschaftsführung** nicht möglich ist (unter anderem steht das Fehlen einer Küche bzw Kochnische bei den Nutzungseinheiten eines Hotels einer Haushaltsführung entgegen⁴¹²⁶), ist nicht von einer Wohnung im Sinne dieser Begriffskonkretisierung auszugehen.⁴¹²⁷ 7

Damit inhaltlich im Wesentlichen übereinstimmend definiert die nach Maßgabe der Wiener Bautechnikverordnung 2023 anwendbare **OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen** (Stand Mai 2023) den Begriff »Wohnung« als »Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.«⁴¹²⁸ 8

4125 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

4126 VwGH 18.5.1995, 94/06/0115, zum Vbg BauG, auch zur Möglichkeit eines nachträglichen Einbaus einer Küche.

4127 VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068, unter Verweis auf VwGH 18.5.1995, 94/06/0115, zum Vbg BauG, zum Begriff der »Wohnung« nach der Vbg Bautechnikverordnung.

4128 Vgl zu alledem auch VwG Wien 30.10.2020, VGW-112/093/3762/2020, 24.9.2020, VGW-211/055/15600/2019/A.

- 9 Dass bestimmte Räume für Wohnzwecke »bestimmt« sind (§ 119 Abs 2 BO) ergibt sich aus der **konsentierten Raumwidmung**.⁴¹²⁹
- 10 Insbesondere kann aus den **Widmungen der einzelnen**, zu einem Verband gehörenden **Räume** als »Zimmer«, »Küche«, »Bad«, »WC« und »Vorraum« – bei Bejahung der weiteren Voraussetzungen – auf das Vorliegen einer »Wohnung« geschlossen werden.⁴¹³⁰
- 11 Mit der Regelung im **letzten Satz** des § 119 Abs 2 BO wollte der Gesetzgeber (ausweislich der Materialien) sicherstellen, dass Wohnungen, sofern sie nicht von vornherein barrierefrei ausgeführt werden, in einer solchen Art geplant werden, die im Bedarfsfall später die Schaffung der erforderlichen Bewegungsflächen für die Benutzung mit Rollstühlen, Anfahrbereiche der Türen, lichte Breite der Gänge, Ausgänge zu Freibereichen, Raumeinteilung und Ausstattung der Sanitärräume und dergleichen ohne erheblichen Aufwand ermöglicht. In diesem Sinn sei bei der Planung besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass **zukünftig notwendige Änderungen** (zum Beispiel von Installationen, Dämmungen, Fußböden der Freibereiche) leicht durchgeführt werden können (wobei die Materialien auch auf die Ausnahmemöglichkeit gemäß § 68 Abs 4 BO verweisen).⁴¹³¹
- 12 Die Anforderungen im **letzten Satz** des § 119 Abs 2 BO sind **von allen Wohnungen zu erfüllen**.⁴¹³²
- 13 Den Materialien zufolge müsse die **Kurzfristigkeit** iSd § 119 Abs 2a BO sowohl bei einer gewerblichen Nutzung für Beherbergungszwecke (§ 119 Abs 2a lit a BO) als auch bei einer Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe besteht (§ 119 Abs 2a lit b BO), gegeben sein, wobei sie anhand der Umstände im Einzelfall zu beurteilen sei. Heranzuziehen sei in diesem Zusammenhang die **Judikatur des Obersten Gerichtshofes**, nach der ein **Zeitraum von zwei bis 30 Tagen** eine kurzfristige Vermietung darstelle.⁴¹³³
- 14 Den Materialien zufolge ist eine Voraussetzung für den Anwendungsfall des § 119 Abs 2a lit b BO, dass der **Wohnsitz** (entsprechend der Definition in § 1 Abs 6 MeldeG 1991) während der Vermietung bzw der Vermietungen **innerhalb eines Kalenderjahres nicht aufgegeben** werde. Dieser Wohnsitz könne entweder der Hauptwohnsitz (§ 1 Abs 7 MeldeG 1991) oder ein weiterer (Neben- bzw Zweit-)Wohnsitz sein. Sofern in einer Wohnung kein Wohnsitz angemeldet sei,

4129 Moritz, Bauordnung⁶, § 119 BO, zu Abs 1, 357, zu § 119 Abs 1 aF BO.

4130 Vgl VwGH 24. 5. 2022, Ro 2020/05/0029; ferner VwG Wien, 24. 9. 2020, VGW-211/055/15600/2019/A; 30. 10. 2020, VGW-112/093/3762/2020.

4131 Beilage Nr. 9/2014, 16, zu § 119 BO.

4132 Moritz, Bauordnung⁶, § 119 BO, zu Abs 3, 357.

4133 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

scheide die Anwendung dieser Bestimmung in § 119 Abs 2a lit b BO aus. Die Beschränkung der Weitergabe der Wohnung, an der ein Wohnsitz begründet ist, auf 90 Tage beziehe sich auf die **Wohnung** und nicht auf die **Person des Vermieters**.⁴¹³⁴

IV. Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten (§ 119 Abs 3 BO)

Den Materialien zufolge regelt § 119 Abs 3 BO Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten, wobei die Bestimmung **grundsätzlich alle Unterbringungsformen erfasse** – vom Gästezimmer, Hotelzimmer, Unterbringungseinheiten in Heimen in verschiedenster Ausstattungskategorie bis hin zum voll ausgestatteten Apartment oder dem Kasernenschlafsaal. Unterkunftsräume mit einer **vollen Ausstattung**, die zum **selbstständigen Wohnen** erforderlich ist, seien definitionsgemäß **Wohneinheiten**. Sofern keine solche Ausstattung vorhanden sei (da entweder Waschgelegenheiten/Sanitäreinrichtungen oder eine Kochgelegenheit nicht innerhalb des Zimmerverbandes des Unterkunftsraumes verfügbar seien) und die damit verbundenen Bedürfnisse außerhalb des Zimmerverbandes befriedigt werden müssten, liege eine **Zimmereinheit** vor. Die Einteilung folge der bisher bereits bestehenden Begriffseinteilung in der Bauordnung und in den Nebengesetzen (etwa § 121 Abs 3 aF BO sowie § 50 Abs 1 und 2 WGarG 2008) und präzisiere diese. Sogenannte »**Serviced Appartements**« und ähnliche Unterkunftsmodelle seien unter den Typus der Beherbergungsstätten zu subsumieren.⁴¹³⁵ 15

Den Materialien zufolge gelte für Heime, dass deren Nutzung zur Unterbringung von Menschen in ihren Unterkunftsräumen stets in Zusammenhang mit einem **übergeordneten Zweck** stehe. § 119 Abs 3 **letzter Satz** BO stelle klar, dass eine Umgehung dieses übergeordneten Zwecks durch Verwendung der Räume zu anderweitigen Unterbringungsformen grundsätzlich ausgeschlossen sei. Eine solche Nutzung sei lediglich dann zulässig, wenn hierfür eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage bestehe (wozu die Materialien beispielhaft auf § 10 des Studentenheimgesetzes verweisen).⁴¹³⁶ 16

Bei **Beherbergungsstätten** ist nach den näheren Vorgaben des § 119 Abs 3 BO eine **lichte Raumhöhe** von bloß **2,20 m** zulässig, was die Gesetzesmaterialien aus dem Jahr 1976 mit den internationalen Tendenzen beim Hotelbau begründeten.⁴¹³⁷ Um den wohnmedizinischen Erkenntnissen und Forderungen Rechnung zu tragen, wurde – den Materialien zufolge – jedoch normiert, dass für 17

4134 Beilage Nr. 21/2023, 32, zu § 119 BO.

4135 Beilage Nr. 21/2023, 32 f, zu § 119 BO.

4136 Beilage Nr. 21/2023, 33, zu § 119 BO.

4137 Beilage Nr. 3/1976, 79, zu § 119 BO.

jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein **Luftraum von mindestens 15 m³** zur Verfügung stehen müsse.⁴¹³⁸

V. Sonstige Nutzungseinheiten (§ 119 Abs 5 BO)

- 18 Wie die Gesetzesmaterialien ausführen, sei eine abschließende Regelung sämtlicher Nutzungsformen weder möglich noch zweckmäßig (vgl auch Rz 3). Dem Rechnung tragend lege § 119 Abs 5 BO fest, dass sonstige Nutzungseinheiten ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen seien.⁴¹³⁹
- 19 Der Bestimmung des § 119 Abs 5 BO unterfallen den Materialien zufolge auch **Einheiten für religiöse, kulturelle, soziale oder Bildungszwecke sowie Nutzungseinheiten, die der technischen Infrastruktur zuzuordnen seien.**⁴¹⁴⁰
- 20 Den Materialien zufolge werde mit der Bestimmung des § 119 Abs 5 BO sichergestellt, dass für sämtliche Räumlichkeiten eine bewilligungsgemäße Benützung in den **Konsensplänen** festgelegt sei. Diese müsse mit den **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen** und dem **Gebäudetyp** in Einklang stehen, andernfalls sich die Errichtung der betreffenden Nutzungseinheit(en) als unzulässig erweise und gegebenenfalls nicht bewilligt werden könne. Darüber hinaus bestehe eine Bezeichnungspflicht auch für sämtliche übrigen Nutzungseinheiten (vgl § 64 Abs 1 lit b BO).⁴¹⁴¹

§ 119a

Wohngebäude

§ 119a.

(1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten. Die Abs. 2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen.

(2) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein vom Inneren des Gebäudes zugänglicher Raum zum Abstellen von Kinderwägen vorzusehen. Dieser Raum sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein.

4138 Beilage Nr. 3/1976, 79, zu § 119 BO.

4139 Beilage Nr. 21/2023, 33, zu § 119 BO.

4140 Beilage Nr. 21/2023, 33, zu § 119 BO.

4141 Beilage Nr. 21/2023, 33, zu § 119 BO.