



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzi und Dr.<sup>in</sup> Sembacher als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache 1. der I gemeinde, 2. der E M O und 3. des R O, alle vertreten durch die KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 19. Juni 2023, 1. VGW-111/077/5918/2022/E, 2. VGW-111/077/5919/2022/E und 3. VGW-111/077/5920/2022/E, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörden vor dem Verwaltungsgericht: 1. Magistrat der Stadt Wien und 2. Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 1. Bezirk; mitbeteiligte Partei: L GmbH, vertreten durch die Dorda Rechtsanwälte GmbH in Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die revisionswerbenden Parteien haben (jeweils zu gleichen Teilen) der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 sowie der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung:**

- 1 Zur Vorgeschichte des Revisionsfalles wird zunächst auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 2022, Ra 2021/05/0154, verwiesen.
- 2 Mit Bescheid vom 11. Februar 2003 gab der Magistrat der Stadt Wien (Magistrat) der L & Co GmbH auf deren Antrag hin näher genannte Bebauungsbestimmungen für ein näher bezeichnetes Grundstück in 1010 Wien bekannt.
- 3 Mit Antrag vom 10. November 2005 beantragte die L & Co GmbH die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für ein näher beschriebenes Bauvorhaben auf diesem Grundstück; mit Bescheid des Magistrates vom 13. Mai 2008 wurde die Erteilung dieser Baubewilligung zunächst versagt.





- 4 Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien (Verwaltungsgericht) vom 22. Dezember 2015 wurde dieser Versagungsbescheid (infolge eines Rechtsmittels der mitbeteiligten Partei, welche im Zuge einer gesellschaftsrechtlichen Umgründung als Rechtsnachfolgerin der Antragstellerin hervorgegangen war) aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat zurückverwiesen.
- 5 Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ersten Bezirk (Bauausschuss) vom 25. Juni 2019 wurde gegenüber der mitbeteiligten Partei in der Folge ausgesprochen, dass gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) näher bezeichnete Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig seien; mit Bescheid des Magistrates vom 18. Juli 2019 wurde dem beantragten Bauvorhaben (nach mehrmaligen Projektmodifikationen) sodann die Baubewilligung unter der Verschreibung von Auflagen erteilt. Dagegen erhoben (unter anderem) die revisionswerbenden Parteien als Nachbarn Beschwerde an das Verwaltungsgericht.
- 6 Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 5. März 2021 wurde in Spruchpunkt I. der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ersten Bezirk vom 25. Juni 2019 ersatzlos behoben und in Spruchpunkt II. im Ergebnis die Baubewilligung vom 18. Juli 2019 bestätigt.
- 7 Mit dem eingangs erwähnten Erkenntnis vom 24. März 2022, Ra 2021/05/0154, hob der Verwaltungsgerichtshof aufgrund einer dagegen erhobenen außerordentlichen Revision einer weiteren Nachbarin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Spruchpunkt II. des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes vom 5. März 2021 infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften auf, da sich das angefochtene Erkenntnis aus näher erläuterten Gründen einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof auf dessen inhaltliche Rechtmäßigkeit entzog.
- 8 Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes wurde nach Durchführung einer (fortgesetzten) mündlichen Verhandlung in Spruchpunkt I. der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ersten Bezirk vom 25. Juni 2019 ersatzlos behoben und in Spruchpunkt II.



wiederum im Ergebnis die Erteilung der Baubewilligung - unter Abänderung des Bescheides der belangten Behörde vom 18. Juli 2019 in mehreren näher formulierten Punkten - bestätigt. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei (Spruchpunkt III.).

- 9 Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit zur Behandlung der Revision relevant - zusammengefasst aus, die revisionswerbenden Parteien seien Eigentümer von Liegenschaften, die an das Baugrundstück hofseitig bzw. an der von der öffentlichen Verkehrsfläche B[]markt abgewandten Seite angrenzten (erstrevisionswerbende Partei) bzw. die dem Baugrundstück auf der anderen Seite der öffentlichen Verkehrsfläche B[]markt gegenüberlägen (zweit- und drittstrebungswerbende Parteien). Am 10. November 2005 habe die Rechtsvorgängerin der mitbeteiligten Partei unter anderem ein Bauvorhaben eingereicht, das die „Errichtung eines Wohnheims mit 62 Wohneinheiten“ auf dem Baugrundstück zum Gegenstand gehabt habe. Zeitgleich sei ein weiteres Bauvorhaben eingereicht worden, das bei identischer Gebäudehülle ein Wohnhaus mit 62 Wohneinheiten vorgesehen habe; dieses sei jedoch hier nicht verfahrensgegenständlich. In weiterer Folge habe die mitbeteiligte Partei das hier in Rede stehende ursprüngliche Projekt derart geändert, dass an der Stelle eines Wohnheimes mit 62 Wohneinheiten als Beherbergungsbetrieb nicht gewerblicher Art nunmehr ein Hotel mit 101 Wohneinheiten als ein dem Gewerberecht unterliegender gastgewerblicher Betrieb geplant sei.
- 10 Die mitbeteiligte Partei habe im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Projekteinschränkungen vorgenommen, sodass die bewilligten Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens seien. Der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den ersten Bezirk vom 25. Juni 2019 sei daher gegenstandslos geworden und folglich ersatzlos zu beheben gewesen.
- 11 Für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft sei im anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Widmung Bauland, gemischtes Baugebiet, Bauklasse V und die geschlossene Bauweise verordnet. Darüber hinaus liege das Grundstück in einer Schutz- und Wohnzone.



- 12 Hinsichtlich der Einwendungen der revisionswerbenden Parteien betreffend die „Vereinbarkeit eines Hotels mit einer Wohnzone“ hielt das Verwaltungsgericht fest, dass damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht werde. Weiters lasse sich aus den vorgenommenen Projektänderungen nicht entnehmen, dass diese derart umfassend wären, dass von einem neuen Projekt auszugehen wäre. Die „grundlegenden Charakteristika des Bauvorhabens“ - ein mehrgeschossiges Gebäude zur Beherbergung von Gästen - seien über die gesamte Dauer des Verfahrens erhalten geblieben. § 119 BO in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung unterscheide „nicht zwischen solchen Beherbergungsstätten und Heimen, die dem Gewerberecht unterliegen, und solchen, auf die das nicht“ zutreffe. Ob ein Beherbergungsbetrieb dem Gewerberecht unterliege oder nicht, hänge nicht von baurechtlich relevanten Kriterien ab (wird näher ausgeführt).
- 13 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, in der zu ihrer Zulässigkeit zunächst mit näherer Begründung das Fehlen von Rechtsprechung „zur Frage der mittelbaren Geltendmachung der Wohnzonenbestimmung über die Ausnahmebestimmung des § 69 WBO“ geltend gemacht wird. Außerdem fehle Rechtsprechung „zur Frage der Widmungskonformität als Teilaspekt des Grundsatzes der Einheitlichkeit des Bauvorhabens“ und sei das Verwaltungsgericht von (nicht näher genannter) Rechtsprechung „zur Einheitlichkeit des Bauvorhabens“ abgewichen. Die revisionswerbenden Parteien müssten davon ausgehen, dass das verfahrensgegenständliche Projekt niemals in der nunmehr mit dem angefochtenen Erkenntnis bewilligten Form realisiert würde und „in diesem Verfahren vielmehr nur eine Grundlage für allfällige spätere Umwidmungen geschaffen werden soll, sodass es [...] zu einem unrechtmäßigen Abschneiden von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten kommt“. Darüber hinaus habe das Verwaltungsgericht die Rechtsprechung zu § 13 Abs. 8 AVG verkannt und ein unzureichendes Ermittlungsverfahren durchgeführt. Zuletzt macht die Revision zur Begründung ihrer Zulässigkeit Verfahrensfehler geltend.
- 14 Die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei erstatteten im vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren



Revisionsbeantwortungen, in welchen jeweils der Antrag auf kostenpflichtige Zurück-, in eventu auf Abweisung der Revision gestellt wurde.

- 15 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 16 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß § 34 Abs. 3 VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.
- 17 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 18 Zunächst erblicken die revisionswerbenden Parteien eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung darin, ob im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO für Wien die Widmungswidrigkeit eines Gebäudetypes - im Revisionsfall ein Hotel in einer Wohnzone - von Nachbarn geltend gemacht werden könne, obwohl ihnen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung von Bestimmungen über Wohnzonen zukomme.
- 19 Mit diesem Vorbringen entfernen sich die revisionswerbenden Parteien bereits vom Verfahrensgegenstand, da damit nicht berücksichtigt wird, dass die mitbeteiligte Partei im Verlauf des Verfahrens Projekteinschränkungen vorgenommen hat, sodass Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO für Wien nicht mehr Gegenstand des verfahrensgegenständlichen und nunmehr bewilligten Bauvorhabens sind. Auf



eine Rechtsfrage im Zusammenhang mit einer erteilten Ausnahmegewilligung nach § 69 BO für Wien kommt es damit fallbezogen nicht entscheidungswesentlich an. Dass Nachbarn nach der BO für Wien aus den Bestimmungen über Wohnzonen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ableiten können, haben die revisionswerbenden Parteien zutreffend erkannt (vgl. z.B. VwGH 24.6.2009, 2007/05/0018, mwN).

- 20 Zu dem in der Zulässigkeitsbegründung behaupteten Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass ein Revisionswerber zur Darlegung der Zulässigkeit in diesem Zusammenhang konkret darzulegen hat, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einem der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden habe und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen sei, wobei die bloße Wiedergabe von Rechtssätzen zu verschiedenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes nicht ausreicht. Ebenso reicht auch die bloße Nennung von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nach Datum und Geschäftszahl, ohne auf konkrete Unterschiede in dieser Rechtsprechung hinzuweisen, nicht aus (vgl. für viele etwa VwGH 9.12.2025, Ra 2025/06/0295, mwN).
- 21 Den genannten Anforderungen entspricht die vorliegende Revision nicht. Das behauptete Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes „zur Einheitlichkeit des Bauvorhabens“ sowie zum Thema „Begründungsmangel“ ist nicht im Sinn der oben angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, weil dazu schon keine konkrete Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes angeführt wird, von der das Verwaltungsgericht fallbezogen abgewichen sein soll.
- 22 Mit dem gänzlich pauschalen Hinweis auf fehlende Rechtsprechung „zur Frage der Widmungskonformität als Teilaspekt des Grundsatzes der Einheitlichkeit des Bauvorhabens“ wird weiters nicht dargelegt, welche konkret auf die



vorliegende Rechtsache bezogene grundsätzliche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof erstmals zu lösen hätte. Ein pauschales bzw. nur ganz allgemein gehaltenes Vorbringen ohne Herstellung eines Fallbezuges und ohne jede fallbezogene Verknüpfung mit der angefochtenen Entscheidung reicht jedenfalls nicht aus (vgl. etwa VwGH 30.4.2024, Ro 2023/05/0005, mwN).

- 23 Soweit die Revision in der Begründung ihrer Zulässigkeit außerdem vorbringt, es sollte in diesem Verfahren nur die Grundlage für allfällige spätere Umwidmungen geschaffen werden und die Bauwerberin „könnte sich ihr bereits bewilligtes Wohnhaus mit Tiefgarage unter Verweis auf dieses Verfahren schlicht zu einem Hotel umwidmen lassen“, genügt es, auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (vgl. für viele etwa VwGH 30.9.2022, Ra 2022/05/0099, mwN). Die Behörde und auch das Verwaltungsgericht haben daher lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens zu überprüfen. Daran ändert auch nichts, wenn es noch andere Bauvorhaben auf dem betreffenden Bauplatz gibt; nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht es dem Bauwerber frei, für denselben Bauplatz mehrere Projekte einzureichen (vgl. z.B. VwGH 16.11.2010, 2009/05/0232, mwN). Nachdem im vorliegenden Revisionsfall weder ein Wohnhaus noch eine Tiefgarage auf dem Baugrundstück verfahrensgegenständlich sind, wird mit diesem Vorbringen eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nicht aufgezeigt.

- 24 Hinsichtlich der in den Zulässigkeitsgründen darüber hinaus behaupteten Abweichung von Rechtsprechung zu § 13 Abs. 8 AVG durch eine wesensändernde Projektmodifikationen ist festzuhalten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Frage, ob ein Projekt nach einer Projektmodifikation die Sache ihrem Wesen nach im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG geändert hat, eine Beurteilung des Einzelfalles betrifft. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge insoweit nur vor, wenn diese



Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. VwGH 15.4.2024, Ra 2022/05/0097, mwN). Weder hat das Verwaltungsgericht es fallbezogen verabsäumt, sich mit der Frage, ob eine wesentliche Projektänderung vorliegt, auseinanderzusetzen, noch wird in den Zulässigkeitsgründen der Revision konkret dargetan, dass die Einschätzung im angefochtenen Erkenntnis, wonach keine wesensändernden Projektmodifikationen vorliegen, unvertretbar wäre.

25 Schließlicly kommt Rechtsfragen des Verfahrensrechtes nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu, wenn tragende Grundsätze des Verfahrensrechtes auf dem Spiel stehen bzw. wenn die in der angefochtenen Entscheidung getroffene Beurteilung grob fehlerhaft erfolgt wäre, wozu kommt, dass auch die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels, weshalb also im Falle eines mängelfreien Verfahrens von einer anderen, für den Revisionswerber günstigeren Sachverhaltsgrundlage auszugehen gewesen wäre, dargelegt werden muss (vgl. VwGH 23.9.2025, Ra 2023/06/0103, mwN). Derartiges wird in der Zulässigkeitsbegründung der Revision in Bezug auf die dort behaupteten Verfahrensmängel nicht dargelegt.

26 Abschließend ist zu bemerken, dass die Revision zu Spruchpunkt I. des angefochtenen Erkenntnisses, also zu dem Umstand, dass damit der Bescheid des Bauausschusses vom 25. Juni 2019 - wiederum - ersatzlos behoben wurde, kein Zulässigkeitsvorbringen enthält, weshalb vom Verwaltungsgerichtshof darauf nicht einzugehen war.

27 In der Revision werden damit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.





28 Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG, insbesondere § 51 VwGG, in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 10. April 2026

