



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 der S S, vertreten durch die Wolf Theiss Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 19. Juni 2023, VGW-111/077/5016/2022/E-3, 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 Revisionswerberin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 und 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 Vorschreibung von Auflagen erteilt. Dagegen erhob (unter anderem) die Revisionswerberin als Nachbarin 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 der Revisionswerberin 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 Revisionswerberin sei Eigentümerin der im Südwesten des Baugrundstückes unmittelbar angrenzenden Liegenschaft; die Gebäude der Revisionswerberin und der Bauwerberin schlossen aneinander in geschlossener Bauweise durch eine Feuermauer an. Der Innenhof des Bauvorhabens grenze nicht an die Liegenschaft der Revisionswerberin. 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 Zum Beschwerdevorbringen, dass nicht nachvollziehbar sei, auf welche Gutachten sich die Behörde beziehe, führte das Verwaltungsgericht aus, dass sich diese Stellungnahmen - abgesehen von der nicht mehr projektgegenständlichen Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sowie den nicht mehr projektgegenständlichen Stellplätzen - auf Fragen bezögen, die in keinem erkennbaren Zusammenhang mit konkreten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten stünden. Der Revisionswerberin stünde als Verfahrenspartei das Recht auf Akteneinsicht zu, von dem sie auch Gebrauch gemacht habe. Die Revisionswerberin werde durch das Bauvorhaben mit dem Stand der



bewilligten Einreichpläne mit Plandatum 2. Februar 2023 in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

- 12 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. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründe weder die Einhaltung der Bestimmungen über Schutzzonen noch Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte auf Immissionsschutz (Hinweis jeweils auf näher genannte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). Die Errichtung und der Betrieb des nunmehr verfahrensgegenständlichen Hotels unterlägen dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht, das einen „gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen durch die gewerbliche Betriebsanlage“ gewährleiste. Daraus folge, dass Nachbarn hinsichtlich des Hotels kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Immissionsschutz gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien zukomme; sie seien insoweit auf das gewerbliche Betriebsanlagenrecht und ein etwaiges Betriebsanlagenverfahren zu verweisen. Bei den Einwendungen betreffend ein behauptetes erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich des B[ ]marktes, der eine öffentliche Verkehrsfläche darstelle, handle es sich um kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht.
- 13 Auch 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. Die Bestimmung des § 119 BO für Wien in der maßgeblichen Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung unterscheide „nicht zwischen solchen Beherbergungsstätten und Heimen, die dem Gewerberecht unterliegen, und solchen, auf die das nicht“ zutrefte. Ob ein Beherbergungsbetrieb dem Gewerberecht unterliege oder nicht, hänge nicht von baurechtlich relevanten





Kriterien ab, sodass die nunmehr beabsichtigte Betriebsform als Hotel keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens begründe (wird näher ausgeführt).

- 14 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die in ihren Zulässigkeitsgründen mit näherer Begründung ein Abweichen von „der stRsp des VwGH in Bezug auf die Anforderungen eine an verwaltungsgerichtliche Erkenntnisbegründung“, „der stRsp des VwGH zum subjektiv-öffentlichen Recht der Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen, die einen Schutz vor Immissionen aus einer widmungswidrigen Benützung enthalten“, „der stRsp des VwGH, wonach die Errichtung von Hotels in Wohnzonen unzulässig ist“, „der stRsp des VwGH, wonach aufgrund einer Betriebstypenprüfung von Sachverständigen zu prüfen ist, ob eine Betriebsanlage aufgrund seiner Immissionswirkungen mit der vorgeschriebenen Flächenwidmung vereinbar ist“ und „der stRsp des VwGH, wonach eine Antragsänderung im Verfahren dann die Sache in ihrem Wesen ändert, wenn diese die Zuständigkeit der Behörde berührt und/oder im Lichte der anzuwendenden Materiengesetze eine andere Qualität erhält“ vorbringt. Weiters wird ein „Fehlen an Rsp des VwGH zur Frage, ob subjektiv-öffentliche Rechte gemäß § 134a Abs 1 lit e BO auch dann durch § 134a Abs 2 BO einschränkt werden, wenn eine Betriebsanlagengenehmigung noch gar nicht beantragt wurde“ geltend gemacht.
- 15 Unter Punkt „4. Revisionspunkte“ erachtet sich die Revisionswerberin durch das angefochtene Erkenntnis „in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt, dass
- sie aufgrund der Begründung des Erkenntnisses des VGW in die Lage versetzt wird, das gegenständliche Erkenntnis des VGW auf seine Rechtmäßigkeit zu überprüfen;
  - die Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben nicht erteilt wird, wenn dieses die, nach den geltenden und anzuwendenden Bebauungsbestimmungen höchstzulässige Gebäudehöhe nicht einhält;
  - die Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben nicht erteilt wird, wenn es durch das projektierte Hotel zu widmungswidrigen Immissionen und Emissionen auf der Liegenschaft der Revisionswerberin kommt“.



- 16 Die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei erstatteten im vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren Revisionsbeantwortungen, in welchen jeweils der Antrag auf kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der Revision gestellt wurde.
- 17 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.
- 18 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.
- 19 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.
- 20 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes legt darüber hinaus der Revisionspunkt den Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens fest und steckt den Rahmen ab, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses gemäß § 41 VwGG gebunden ist. Ist der Revisionspunkt unmissverständlich ausgeführt, so ist er einer Auslegung aus dem Gesamtzusammenhang der Revision nicht zugänglich. Die Überprüfung des angefochtenen Erkenntnisses, aber auch der Zulässigkeit einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof hat daher im Rahmen des Revisionspunktes zu erfolgen und sich auf das dort geltend gemachte Recht zu beschränken (vgl. VwGH 15.5.2020, Ra 2019/05/0316 bis 0322, mwN).



21 Soweit in der vorliegenden Revision als Revisionspunkt vorgebracht wird, die Revisionswerberin sei in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt, dass die Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben nicht erteilt werde, wenn dieses die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht einhalte, enthält die Revision dazu zum einen kein entsprechendes konkretes Zulässigkeitsvorbringen und entfernt sich damit zum anderen auch ohne nähere Begründung von dem im angefochtenen Erkenntnis festgestellten Sachverhalt, wonach nach dem Letztstand des eingereichten - und nunmehr bewilligten - Projektes die für das Baugrundstück im anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegte Bauklasse V (vgl. dazu § 75 Abs. 2 BO für Wien) eingehalten wird. Sollte das Zulässigkeitsvorbringen der Revision, soweit damit ein Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Thema „Wesen der Sache“ geltend gemacht wird, in dem Sinne zu verstehen sein, dass die Revisionswerberin meint, durch die im Zuge des Verfahrens vorgenommenen Projektänderungen liege eine wesentliche Antragsänderung vor, wodurch nunmehr andere Bestimmungen über die einzuhaltende Gebäudehöhe anzuwenden gewesen wären, als dem angefochtenen Erkenntnis zugrundegelegt, fehlt es diesem Vorbringen zunächst an näheren Ausführungen über die pauschale Behauptung hinaus und wird darin auch nicht dargelegt, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt jenem der ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht (vgl. zu diesem Erfordernis bei einer behaupteten Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für viele etwa VwGH 1.9.2025, Ra 2025/05/0129, mwN). Im Übrigen betrifft 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. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge insoweit nur vor, wenn diese Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. für viele etwa VwGH 15.4.2024, Ra 2022/05/0097, mwN). Eine derartige Unvertretbarkeit wird in den Zulässigkeitsgründen der Revision nicht aufgezeigt. Zu der als Revisionspunkt



geltend gemachten behaupteten Verletzung im Recht auf Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird daher eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung für den Revisionsfall nicht dargelegt.

- 22 Die Revisionswerberin bringt in den Revisionspunkten weiters eine Verletzung im Recht vor, dass die Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben nicht erteilt werde, wenn es „zu widmungswidrigen Immissionen und Emissionen auf der Liegenschaft der Revisionswerberin kommt“, und behauptet in diesem Zusammenhang in den Zulässigkeitsgründen der Revision zum einen ein - mangels Darlegung der Vergleichbarkeit der Sachverhalte und der anzuwendenden Bestimmungen wiederum nicht gesetzmäßig ausgeführtes, vgl. dazu oben Rn. 21 - Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und zum anderen ein Fehlen von Rechtsprechung. Auch im gemischten Baugebiet - wie hier - habe die Baubehörde, wenn beim Betrieb einer Anlage die in § 6 Abs. 8 BO für Wien bezeichneten Nachteile hervorgerufen werden könnten, die Errichtung einer solchen Anlage zu untersagen. Durch das projektierte Hotel seien unzulässige Immissionen, insbesondere aufgrund der erhöhten An- und Abreise von Hotelgästen, des erhöhten Verkehrsaufkommens und den damit einhergehenden höheren Lärm- sowie Abgasbelastungen zu erwarten. Das Verwaltungsgericht sei von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, da es aufgrund der Anwendung des gewerblichen Betriebsanlagenrechts ein subjektiv-öffentliches Recht der Revisionswerberin im Zusammenhang mit dem „Schutz vor Immissionen und Emissionen“ aus dem verfahrensgegenständlichen Hotel verneint habe. Zur Frage, ob durch das projektierte Bauvorhaben der in § 6 Abs. 8 BO für Wien vorgesehene Immissionsschutz gewährleistet werde, und daher eine Errichtung eines Hotels in einer Wohnzone zulässig sei, wäre anhand einer Betriebstypenprüfung ein betriebstypologisches Gutachten einzuholen gewesen. Außerdem fehle es an Rechtsprechung zur Frage, ob subjektiv-öffentliche Rechte gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO für Wien auch dann durch § 134 Abs. 2 leg. cit. eingeschränkt würden, wenn eine Betriebsanlagengenehmigung noch gar nicht beantragt worden sei.





Dazu ist Folgendes zu sagen:

- 23 § 134a BO für Wien legt die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn taxativ fest. Ein Recht auf Einhaltung der einzelnen Widmungskategorien des Flächenwidmungsplanes lässt sich daraus nicht ableiten; die Nachbarn können jedoch im Rahmen des § 134a Abs. 1 lit. e leg. cit. einwenden, dass ein Bauvorhaben nach der Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes unzulässig ist, wenn die für das zu bebauende Grundstück vorgesehene Widmung auch einen Immissionsschutz gewährleistet. Die letztgenannte Bestimmung erfährt durch § 134a Abs. 2 BO für Wien eine Einschränkung insofern, als die Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dem Schutz der Nachbarn nur insoweit dienen, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist (vgl. VwGH 24.4.2007, 2006/05/0005, mwN).
- 24 Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24. April 2007 auch bereits festgehalten hat, soll die Bestimmung des § 134a Abs. 2 BO für Wien Parallelitäten des Baurechts insbesondere mit dem Gewerberecht ausschließen. Der Schutz des Nachbarn muss gleichwertig sein, also sowohl in materieller Hinsicht als auch in Bezug auf die Durchsetzbarkeit für die Nachbarn in einem Verfahren; dies ist in Bezug auf das Gewerberecht der Fall. Nach dem Wortlaut der Bestimmung des § 134a Abs. 2 BO für Wien kommt es dabei nicht darauf an, ob, wann und in welcher Verfahrensform tatsächlich ein gewerberechtliches Bewilligungsverfahren durchgeführt wurde; entscheidend für den Eintritt der Rechtsfolgen des § 134a Abs. 2 BO ist vielmehr allein der Umstand, dass auf die bauliche Anlage mit gewerblicher Nutzung „das gewerbliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt“. Im Zusammenhang mit der Widmung „gemischtes Baugebiet“ kann sich der Nachbar im Fall einer baulichen Anlage, auf die das gewerbliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt, damit nicht erfolgreich auf die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nach § 134a Abs. 1 lit. e leg. cit. berufen (vgl. zu allem erneut VwGH 24.4.2007, 2006/05/0005, mwN).
- 25 Fallbezogen wird in der Revision weder bestritten, dass für das Baugrundstück im anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Widmung gemischtes Baugebiet festgelegt ist, noch, dass auf das projektierte



Bauvorhaben - auch - das gewerbliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt. Das Verwaltungsgericht ist daher vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Revisionsfall zu Recht von einem Einwendungsausschluss gemäß § 134a

Abs. 2 BO für Wien ausgegangen. Weder ist es damit von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, noch fehlt - abgesehen davon, dass in den Zulässigkeitsgründen der Revision nicht einmal behauptet wird, dass ein gewerbliches Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nicht anhängig sei - Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des § 134a

Abs. 2 BO für Wien in dem Fall, dass eine Betriebsanlagengenehmigung noch gar nicht beantragt worden sei (da es nach dem Gesagten sowohl nach dem klaren Wortlaut als auch nach der genannten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Norm im gemischten Baugebiet allein darauf ankommt, dass auf die bauliche Anlage mit gewerblicher Nutzung „das gewerbliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt“).

26 Mit dem schließlich als Revisionspunkt geltend gemachten Vorbringen, die Revisionswerberin sei in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt, dass sie aufgrund der Begründung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes in die Lage versetzt wird, das gegenständliche Erkenntnis auf seine Rechtmäßigkeit zu überprüfen, wird kein tauglicher Revisionspunkt gemäß § 28 Abs. 1 Z 4 VwGG geltend gemacht; dabei wird vielmehr eine Verletzung von Verfahrensvorschriften releviert, die keinen Revisionspunkt darstellt, sondern zu den Revisionsgründen zählt, die nur in Verbindung mit der behaupteten Verletzung eines aus einer materiell-rechtlichen Vorschrift ableitbaren subjektiven Rechtes zielführend vorgebracht werden kann (vgl. für viele etwa VwGH 17.11.2025, Ra 2023/05/0035, mwN). Der Vorwurf der Nichtüberprüfbarkeit des angefochtenen Erkenntnisses ist in Anbetracht seiner ausführlichen und schlüssigen Begründung im Revisionsfall im Übrigen auch nicht nachvollziehbar.

27 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.

28 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.

29 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

