



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision von 1. P W, 2. DI G D und 3. Mag. B H, alle vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 6. September 2024, 1. VGW-111/097/9986/2022-81, 2. VGW-111/097/9987/2022 und 3. VGW-111/097/9988/2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Partei: A GmbH, vertreten durch die Schima Mayer Starlinger Rechtsanwälte GmbH in Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

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

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der revisionswerbenden Parteien, welche Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei erhoben hatten, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab. Es bestätigte den Bescheid der belangten Behörde mit der Maßgabe, dass näher bezeichnete, geänderte Planunterlagen verfahrensgegenständlich seien. Eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.
- 2 Begründend führte das Verwaltungsgericht (soweit relevant) aus, die mitbeteiligte Partei (Bauwerberin) sei Eigentümerin einer näher bezeichneten Liegenschaft in einer Schutzzone in Wien. Die revisionswerbenden Parteien seien Eigentümer benachbarter Grundstücke. Gegenstand des erstinstanzlich genehmigten Projekts sei die Errichtung eines unterkellerten Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten und vier Stellplätzen im Kellergeschoß - und einer fast





über die gesamte Länge des Seitenabstandes bis zur Außenhaut des Wohnhauses ragenden Garageneinfahrtsrampe samt -einhausung im westlichen Seitenabstand als Zufahrt zu diesem Kellergeschoß, wobei die Einhausung mit einer Erdschicht bedeckt sei. Nach Vornahme von Änderungen aufgrund der Nachbareinwendungen sei nunmehr Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens das in den näher bezeichneten, geänderten Planunterlagen dargestellte Projekt. Die in den Plänen aufscheinenden Änderungen seien: Entfall der überdachten Garageneinfahrtsrampe im Seitenabstand, Löffelsteinböschung im Bereich zur westlichen Grundgrenze, Ersatz der Garagenrampe durch einen innerhalb des Wohngebäudes im Erdgeschoß - somit innerhalb der Baufluchtlinie - projektierten Autolift, Verrücken der westseitigen Außenwand im Erdgeschoß an die Baufluchtlinie und geringfügige daraus resultierende Änderungen der Raumeinteilung bzw. Fenster- und Türeinteilungen im Erdgeschoß.

- 3 Entgegen der Nachbareinwendungen liege nach den vorgenommenen Planänderungen kein „aliud“ vor. Sämtliche Änderungen seien in einem geringen Ausmaß und aufgrund der Nachbareinwendungen wegen der eingehausten Garagenrampe vorgenommen worden, um das Projekt im Hinblick auf die bebaute Fläche zu reduzieren; sie dienten dem Zweck, das Projekt (zur Gänze) dem Gesetz anzupassen, sodass keinesfalls von einer Wesensänderung des Projekts im Sinn eines aliud gesprochen werden könne.
- 4 Zur Modifikation des Bauansuchens im Hinblick auf die die Baufluchtlinie um 7 cm überschreitende Wärmedämmung, in den Bauplänen als „Schauseitenverkleidung“ bezeichnet, hielt das Verwaltungsgericht fest: Es sei unstrittig, dass diese Verkleidung die westliche Baufluchtlinie überschreite, jedoch dürften gemäß § 83 Abs. 1 lit. c iVm § 84 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm über die Baufluchtlinie vorragen. Die Schauseite sei die Ansichtsfläche der Fassade eines Gebäudes. Das Gesetz sehe keine Regelung hinsichtlich des Materials der zum Einsatz gelangenden Verkleidung vor. Ausgehend von (richtig:) § 83 Abs. 1 BO könne es sich dabei jedoch nicht um Bauelemente handeln, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung der Schauseite dienen



(§ 83 Abs. 1 lit. e BO), zumal diese sonst doppelt geregelt wären. Es sei daher davon auszugehen, dass die Schauseitenverkleidung nicht bloß architektonische bzw. dekorative Zwecke erfülle, sondern einer bestimmten Funktion diene, wie etwa der Wärmedämmung. Sie dürfe die Baufluchtlinie folglich, wie im konkreten Fall, um 7 cm überschreiten.

5 In näherer Prüfung der übrigen erhobenen Nachbareinwendungen kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass auch diese sich als unbegründet erwiesen hätten.

6 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

7 Die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der Revision beantragen.

8 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.

9 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens 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.

10 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.



- 11 Die revisionswerbenden Parteien bringen zur Zulässigkeit der Revision vor, das Verwaltungsgericht habe „die Frage“, ob es durch die Planänderung zu einem neuen Bauvorhaben komme (ein „aliud“ vorliege), für das eine neuerliche Baubewilligung erforderlich und ein neues Bauverfahren zu führen sei, „in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen“, die von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweiche.
- 12 Nach ständiger hg. Rechtsprechung sind die Verwaltungsgerichte verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen naheulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre. Modifikationen des Projekts sind nur so weit möglich, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheids dargestellt hat, ausgewechselt wird. Solange dies nicht der Fall ist, sind Projektmodifikationen auch vor dem Verwaltungsgericht zulässig.
- 13 Die Frage, ob durch eine Projektmodifikation die Sache ihrem Wesen nach im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG geändert wird, betrifft eine Beurteilung des Einzelfalles. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge insoweit nur dann vor, wenn die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. zum Ganzen VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074, Rn. 54 f mwN).
- 14 Dass die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, wonach die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert habe, im konkreten Fall unvertretbar sei, wird von den revisionswerbenden Parteien mit ihrem gänzlich allgemein gehaltenen Vorbringen nicht aufgezeigt.
- 15 Soweit die revisionswerbenden Parteien das Fehlen von Rechtsprechung zur Frage vorbringen, „ob und unter welchen Voraussetzungen die Bedingungen von Wärmedämmsystemen als Schauseitenverkleidung erfüllt sind, die in Abstandsflächen ragen dürfen“, bleiben sie pauschal und ohne Bezug zum Sachverhalt. Den Anforderungen an die gesetzmäßige Ausführung einer



außerordentlichen Revision gemäß § 28 Abs. 3 VwGG wird damit nicht entsprochen (vgl. VwGH 22.1.2026, Ra 2024/05/0124, mwN).

16 Überdies fehlen die Voraussetzungen für die Erhebung einer außerordentlichen Revision auch dann, wenn sich das Verwaltungsgericht auf eine klare Rechtslage stützen kann. Ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG vor, und zwar selbst dann nicht, wenn zu einer der anzuwendenden Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. etwa VwGH 31.3.2025, Ra 2023/05/0235, mwN).

17 § 83 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 69/2018, lautet auszugsweise:

„Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie

§ 83.

(1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

[...]

c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;

[...]

e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten [...] dienen, bis 15 cm;

[...]“

18 Das Verwaltungsgericht hat unter Beachtung des Verhältnisses von § 83 Abs. 1 lit. c BO zu § 83 Abs. 1 lit. e leg. cit. aus dem klaren Wortlaut der genannten Bestimmungen die Schlussfolgerung gezogen, bei Schauseitenverkleidungen (lit. c) handle es sich nicht um Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung der Schauseite dienen (lit. e). Dem Verwaltungsgericht ist nicht entgegenzutreten, wenn es daraus ableitete, dass eine Wärmedämmung nicht der Gliederung oder architektonischen Gestaltung diene, deshalb unter den Begriff „Schauseitenverkleidung“ zu subsumieren sei, und somit die Baufluchtlinie um 7 cm überschreiten dürfe.



- 19 Schließllich wird zur Zulässigkeit vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe die Beurteilung von Rechtsfragen zur Einhaltung der Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten sowie auf Einhaltung des Abstands zum Nachbargrundstück in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen. Auch hier bleibt die Revision pauschal und entspricht nicht den Anforderungen gemäß § 28 Abs. 3 VwGG (s. oben).
- 20 In der Revision werden somit 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.
- 21 Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG, insbesondere § 51 und § 53 Abs. 1 letzter Satz VwGG, iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 18. März 2026

