



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag. Dr. Zehetner und die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Tichy, in der Revisionssache der R R in Wien, vertreten durch Mag. Stephan Potz, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Opernring 7/18, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 21. Dezember 2020, VGW-111/005/3713/2020/E-24, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Parteien: 1. Mag. X W und 2. R W, MSc, MBA, beide in W und beide vertreten durch die ONZ & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt € 1.106,40 und der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung:

- 1 Zur Vorgeschichte wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Februar 2020, Ra 2019/05/0048, verwiesen. Mit diesem wurde das im ersten Rechtsgang ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien (Verwaltungsgericht) vom 12. Dezember 2018 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.
- 2 Mit dem nunmehr in Revision gezogenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Revisionswerberin gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (belangte Behörde) vom 16. Februar 2018, mit dem den mitbeteiligten Parteien nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne die Bewilligung zur Vornahme von Geländeänderungen und Herstellung von Stützmauern, sowie zur Ausführung des Bauvorhabens um durchschnittlich 27 cm höher als mit Bescheid vom 28. September 2012 bewilligt, erteilt worden war, nach





Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab (I.) und erklärte eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für unzulässig (II.).

- 3 Begründend führte das Verwaltungsgericht, soweit hier relevant, zusammengefasst aus, das Baugrundstück sei im maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 7427, als „Bauland/Gartensiedlungsgebiet“ gewidmet. Das Grundstück der Revisionswerberin liege nördlich unmittelbar angrenzend an das Grundstück der mitbeteiligten Parteien. Entgegen der Ausführung der belangten Behörde würden an der Nordseite des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, welche an die Liegenschaft der Revisionswerberin grenze, weder Geländeänderungen vorgenommen, noch erforderliche Stützmauern hergestellt.
- 4 Nach dem maßgeblichen Plandokument 7427 sei für das Grundstück der mitbeteiligten Parteien, ebenso wie für das Grundstück der Revisionswerberin, die geschlossene Bauweise vorgesehen, wobei eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sei. Im Hinblick darauf, dass das Haus der mitbeteiligten Parteien direkt an der Grundgrenze errichtet werden dürfe, müsse die Revisionswerberin eine Veränderung der Lichtverhältnisse auf ihrem Grundstück hinnehmen, sofern die Bestimmungen über die Gebäudehöhe eingehalten würden; auch sei die Belichtung des Gebäudes der Revisionswerberin von ihrer eigenen Liegenschaft aus sicherzustellen. Gegenständlich werde weder durch die vorgesehenen Geländeänderungen noch durch das geplante Haus selbst eine Verschlechterung der Bebau- und Ausnutzbarkeit des Grundstückes der Revisionswerberin bewirkt, wobei auf die Ausführungen der belangten Behörde im Bescheid und in der mündlichen Verhandlung verwiesen werde. Zur Berechnung der Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien (BO) sei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von einer Höhe des anschließenden Geländes auszugehen, wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein werde, also wie es sich nach dem Projekt darstelle. Die Gebäudehöhe sei dabei vom anschließenden Gelände am Baugrundstück, nicht am Nachbargrundstück zu bemessen. Insgesamt werde daher die zulässige



Gebäudehöhe (Verweis auf § 75 Abs. 7 BO) durch das gegenständliche Projekt eingehalten (wird näher ausgeführt).

- 5 In der Zulässigkeitsbegründung der gegen dieses Erkenntnis erhobenen Revision wird zusammengefasst vorgebracht, das Verwaltungsgericht sei von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, wonach die Zulässigkeit von Stützmauern jedenfalls nach § 79 Abs. 6 BO zu prüfen sei; die Revisionswerberin habe als Nachbarin einen Anspruch auf die Einhaltung „des § 76 Abs. 6 BO für Wien“ (gemeint wohl: § 79 Abs. 6 leg. cit.). Weiters gebe es zu den Rechtsfragen, „ob unter dem anschließenden Gelände - wie es nach dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Bauführung vorhanden sein wird - als unterem Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe bei direktem Anbau an die Grundgrenze im Gartensiedlungsgebiet gemäß § 79 Abs 5 BO für Wien das unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzende Gelände des Nachbargrundes respektive der Grundstücksgrenze anzusehen ist oder nicht“ und „wie bei Ermittlung der Gebäudehöhe vorzugehen ist, wenn es kein anschließendes Gelände (des Bauwerbers) am Baugrundstück bei zustimmungslosem Anbau an die Grundstücksgrenze gemäß § 79 Abs 5 BO gibt“, keine Rechtsprechung. Weiters habe sich der Verwaltungsgerichtshof noch nicht mit der Rechtsfrage beschäftigt, „ob eine Veränderung der Höhenlage alleine durch Stützmauern, die aus bautechnischer Sicht nicht erforderlich sind und die nur zu einer Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe eines (bestehenden und konsenswidrigen) Gebäudes führen sollen, (nach der BO für Wien) zulässig“ sei. Weiters bestehe keine höchstgerichtliche Rechtsprechung, „ob technisch nicht erforderliche Stützmauern dazu führen können, dass die Zulässigkeit von Bauwerken anders beurteilt wird, als dies der Fall wäre, wenn die technisch nicht erforderlichen Stützmauern nicht ausgeführt worden wären“. Zur Rechtsfrage, ob bei Ermittlung der Gebäudehöhe im Gartensiedlungsgebiet technisch nicht erforderliche Anschüttungen herangezogen werden dürften, gebe es ebenso noch keine Rechtsprechung. Diese Rechtsfragen seien im vorliegenden Verfahren deshalb relevant, „weil die im gegenständlichen Bauvorhaben mit Planwechsel geplanten Anschüttungen und Stützmauern unstrittig für die Möglichkeit einer widmungskonformen Nutzung der



Liegenschaft oder zulässiger Baulichkeiten nicht unbedingt erforderlich sind und der aufgrund der Stammbewilligung ausgeführte Bau aufgrund seiner - bisher konsenswidrigen (um 23 cm zu hoch) Überhöhung als unzulässig anzusehen war“.

- 6 Die mitbeteiligten Parteien und die belangte Behörde erstatteten im vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren jeweils eine Revisionsbeantwortung, jeweils mit dem Antrag, die Revision zurück- in eventu als unbegründet abzuweisen, und jeweils mit einem Antrag auf Kostenersatz.
- 7 Die Revision ist unzulässig.
- 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 Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 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 im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 11 Die Beurteilung der Zulässigkeit einer Revision erfolgt dabei ausschließlich anhand des Vorbringens in der Zulässigkeitsbegründung. Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu



suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe, die zur Zulässigkeit der Revision führen hätten können, aufzugreifen (vgl. etwa VwGH 19.12.2023, Ra 2023/05/0265, mwN).

- 12 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. für viele etwa VwGH 28.9.2021, Ra 2021/05/0136, mwN).
- 13 Nach der ebenso ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann der Nachbar im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs. 1 lit. b BO nur in Bezug auf die seiner Liegenschaft zugekehrte Front geltend machen, wobei diese Einschränkung auch in Bezug auf die „Fassadenabwicklung“ nach § 81 Abs. 2 BO, die eine rechnerische Einheit darstellt, gilt (vgl. etwa VwGH 2.8.2018, Ra 2018/05/0196, oder auch 29.6.2016, Ra 2016/05/0030, jeweils mwN). Wenn sich ein Bauteil nicht an der der Nachbarliegenschaft zugewandten Front des Gebäudes befindet, steht dem Nachbarn ein Mitspracherecht diesbezüglich nicht zu, und durch die bloße Möglichkeit der Einsichtnahme auf eine Front von der Nachbarliegenschaft aus wird diese nicht zu einer der Nachbarliegenschaft zugewandten Front (vgl. VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0002, mwN).
- 14 Im vorliegenden Revisionsfall geht es um die Frage, ob durch das in der Planwechselbewilligung vom 16. Februar 2018 bewilligte Projekt (Ausführung des Gebäudes der mitbeteiligten Parteien um 27 cm höher als in der Baubewilligung vom 28. September 2012 bewilligt sowie Herstellung von Geländeänderungen und Stützmauern) die Gebäudehöhe gegenüber dem Grundstück der Revisionswerberin eingehalten wird.





- 15 Das verfahrensgegenständliche Gebäude der mitbeteiligten Parteien wurde direkt an der nördlichen Grundgrenze zur Liegenschaft der Revisionswerberin errichtet (vgl. das erwähnte Vorerkenntnis vom 26. Februar 2020, Ra 2019/05/0048, Rn 3). Dass nach dem maßgeblichen Plandokument 7427 eine Errichtung des Gebäudes direkt an der Grundgrenze zum Grundstück der Revisionswerberin zulässig ist, bestreitet die Revisionswerberin nicht.
- 16 Das Verwaltungsgericht führte im nunmehr angefochtenen Erkenntnis aus, dass an der Nordseite des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, welche an die Liegenschaft der Revisionswerberin grenzt, weder Geländeänderungen vorgenommen, noch erforderliche Stützmauern hergestellt wurden. Dagegen wendet sich die Revision in ihren Zulässigkeitsgründen nicht. Weiters kam das Verwaltungsgericht nach der durchgeführten mündlichen Verhandlung mit näherer Begründung zu dem Ergebnis, dass die zulässige Gebäudehöhe durch das revisionsgegenständliche Projekt eingehalten werde. Auch dies bestreitet die Revision in ihren Zulässigkeitsgründen nicht; inwieweit dem Verwaltungsgericht bei der dem angefochtenen Erkenntnis zugrundegelegten Berechnung der Gebäudehöhe ein vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifender Fehler unterlaufen wäre, legt die Revision in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht dar (vgl. dazu etwa VwGH 31.8.2020, Ra 2020/05/0118, 25.9.2020; Ra 2020/05/0173, oder auch 22.1.2019, Ra 2018/05/0287, jeweils mwN).
- 17 Vielmehr werden zur Zulässigkeit der Revision unterschiedliche Rechtsfragen aufgeworfen, denen es an jeglicher Verknüpfung zwischen einer individualisierten Rechtsfrage, dem von den Revisionswerbern dieser konkret zu Grunde gelegten Sachverhalt und der darauf basierenden rechtlichen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, die den Verwaltungsgerichtshof erst in die Lage versetzt, zu beurteilen, ob eine grundsätzliche Rechtsfrage überhaupt vorliegt, fehlt (vgl. dazu für viele etwa VwGH 15.3.2022, Ra 2022/05/0050, mwN). Warum das rechtliche Schicksal der Revision von den behaupteten Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung „abhängen“ soll, wird in den Zulässigkeitsgründen der Revision nicht dargetan, zumal das Verwaltungsgericht feststellte, dass zum Grundstück der Revisionswerberin hin





weder Stützmauern errichtet noch Geländeänderungen vorgenommen worden seien; weiters begründete das Verwaltungsgericht die Einhaltung der Gebäudehöhe durch das projektierte Bauvorhaben auch unter Hinweis auf die Ausführungen im Bescheid der belangten Behörde vom 16. Februar 2018, in welchem ausgeführt wurde, dass die gegenständlich zulässige Gebäudehöhe weder vom neuen, noch vom ursprünglichen Gelände aus gemessen erreicht werde (vgl. dazu sinngemäß etwa VwGH 8.8.2023, Ra 2023/05/0185).

- 18 Soweit in den Zulässigkeitsgründen der Revision darüber hinaus mit einer Abweichung von der Rechtsprechung zu § 79 Abs. 6 BO argumentiert wird, ist nicht nachvollziehbar, inwiefern durch Verweis auf Rechtsprechung zu der genannten Gesetzesbestimmung - die Vorgärten, Abstandsflächen, sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen und näher bezeichnete Flächen von Baulosen betrifft - für den Revisionsfall, in dem das verfahrensgegenständliche Gebäude unstrittig direkt an der Grundgrenze zum Grundstück der Revisionswerber errichtet wurde, eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vorliegen sollte.
- 19 In der Revision werden damit insgesamt 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.
- 20 Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 51 VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 25. März 2024