



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 1. der V R, 2. des W K, 3. der E M K und 4. des Dr. C H, alle vertreten durch Dr. Piotr Pyka, MSc (TU Wien), Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 16. Oktober 2024,

1. VGW-111/V/072/9553/2023 (hg. Ra 2025/05/0176),
2. VGW-111/V/072/9550/2023-30 (hg. Ra 2025/05/0177),
3. VGW-111/V/072/9552/2023 (hg. Ra 2025/05/0178) und
4. VGW-111/V/072/9555/2023 (hg. Ra 2025/05/0179), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; mitbeteiligte Partei: M GmbH & Co KG, vertreten durch die Eisenberger Rechtsanwälte GmbH in Graz; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der mitbeteiligten Partei auf Zuerkennung von Aufwandsersatz wird abgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (belangte Behörde) vom 22. Mai 2023 wurde der mitbeteiligten Partei unter Vorschreibung näher genannter Auflagen die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit 29 Wohnungen, 13 Büroeinheiten und einer eingeschobigen Tiefgarage mit 26 PKW-Stellplätzen auf einem näher bezeichneten Grundstück in Wien erteilt (Spruchpunkt I.). Gleichzeitig wurde gemäß § 54 Abs. 9 Bauordnung für Wien - BO für Wien die Ausführung des Unterbaus einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front F-Gasse bekanntgegeben (Spruchpunkt II.).
- 2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde den Beschwerden der revisionswerbenden Parteien (Nachbarn iSd § 134 Abs. 3 BO für Wien) - nach Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen und Durchführung einer mündlichen Verhandlung - hinsichtlich Spruchpunkt I. des bekämpften



Bescheides vom 22. Mai 2023 keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid unter Konkretisierung der maßgeblichen Einreichpläne bestätigt. Weiters wurden die Beschwerden gegen Spruchpunkt II. des bekämpften Bescheides als unzulässig zurückgewiesen und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

- 3 Begründend stellte das Verwaltungsgericht dazu zusammengefasst fest, das gegenständliche Bauvorhaben umfasse die Errichtung eines unterkellerten Wohn- und Bürogebäudes mit vier oberirdischen Geschoßen zur Schaffung von 29 Wohneinheiten und 13 Büroeinheiten sowie einer eingeschößigen Tiefgarage zur Schaffung von (nach Projektmodifikation) 25 PKW-Stellplätzen ohne mechanische Lüftungsanlage mit einer Zu- und Abfahrt. Die zu bebauende Liegenschaft weise nach dem anzuwendenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 8230 (PD 8230) die Widmung „Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, maximale Gebäudehöhe 6,5 m, geschlossene Bauweise“ auf. Die Grundstücksfläche betrage nach dem Grundbuchstand 4.028 m², wobei die bebaute Fläche ausweislich der Einreichunterlage bei 1.387,94 m² liege. Die zulässige bebaubare Fläche werde eingehalten. Die Liegenschaft sei nicht im Grundstückskataster eingetragen.
- 4 Auf der zu bebauenden Liegenschaft, so das Verwaltungsgericht weiter, bestehe kein Naturdenkmal. Sie liege in der Entwicklungszone des Biosphärenparks W-Wald, jedoch nicht in einem Naturschutzgebiet, und grenze östlich unmittelbar an eine als „Erholungsgebiet Park“ gewidmete Fläche, die gleichzeitig als Naturdenkmal anzusehen sei (N-Wald). Sowohl der außerhalb näher dargestellter Baufluchtlinien liegende Grundstücksteil der zu bebauenden Liegenschaft als auch jener Teil, der an den N-Wald angrenze, seien gärtnerisch auszugestalten.
- 5 Im Zuge der Projektumsetzung seien Geländeänderungen geplant, die zu einer mittleren Geländeabsenkung von ca. 0,8 m führten. Darüber hinaus sei es zu einer näher bezeichneten Projektmodifikation gekommen, die jedoch - so das Verwaltungsgericht - kein solches Ausmaß erreicht habe, dass von einem Aliud gesprochen werden könne.



- 6 Schließlic h alte das proj ektierte Geb ä ude den durch die Baufluchtlinien parallel zur Grenze der Nachbarliegenschaft des Viertrevisionswerbers ausgewiesenen Abstand von 3 m ein.
- 7 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die in § 76 Abs. 10a BO für Wien normierten Grenzwerte über die bauliche Ausnützbarkeit des Bauplatzes seien eingehalten worden. Betreffend das Beschwerdevorbringen, die Grundgrenzen würden nicht feststehen und es sei zwingend eine Vermessung notwendig, legte das Verwaltungsgericht dar, dass die BO für Wien keine Vorschrift enthalte, die zwingend eine Vermessung der Liegenschaft vorsehe. Darüber hinaus ergebe sich aus dem dem Vorhaben zugrunde liegenden Einreichplan, dass der Mindestabstand zur näher bezeichneten Nachbarliegenschaft des Viertrevisionswerbers eingehalten werde, weil „der Abstand des proj ektierten Gebäudes zu dieser Liegenschaft [...] mit 3,01 m bzw. 3,02 m kotiert“ sei. Die Liegenschaften der anderen Nachbarn seien ohnehin durch öffentliche Verkehrsflächen von der zu bebauenden Liegenschaft getrennt.
- 8 Auch hätten sich keine Hinweise ergeben, dass für das gegenständliche Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen gewesen wäre, „zumal es sich bei dem geplanten Gebäude um ein Wohn- und Bürohaus mit lediglich 25 Pflichtstellplätzen“ handle.
- 9 Gegen dieses Erkenntnis erhoben die revisionswerbenden Parteien zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 6. Juni 2025, E 4634/2024-15, abgelehnt und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat.
- 10 Die revisionswerbenden Parteien erhoben daraufhin die gegenständliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof. Die mitbeteiligte Partei brachte unaufgefordert mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2025 eine Revisionsbeantwortung ein, in der sie die Zurückweisung, in eventu die Abweisung der Revision und die Zuerkennung von Kostenersatz beantragte.



- 11 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts 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.
- 12 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.
- 13 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 Verwaltungsgerichts 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.
- 14 In der Zulässigkeitsbegründung der Revision wird zunächst zusammengefasst geltend gemacht, zahlreiche näher bezeichnete Beweismittel zum Nachweis des Risikos erheblicher Umweltauswirkungen des gegenständlichen Vorhabens seien unberücksichtigt geblieben. Aus diesen leite sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit die Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ab. Obwohl das Vorhaben drei Auswahlkriterien des Anhangs III der fallbezogen unmittelbar anzuwendenden (wird näher ausgeführt) Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 (UVP-Richtlinie) tangiere (ausgewiesenes Schutzgebiet, Umweltqualitätsnormen schon jetzt nicht eingehalten, hohe Bevölkerungsdichte) und die revisionswerbenden Parteien umweltbezogene Bedenken erhoben hätten, habe das Verwaltungsgericht keine entsprechenden Ermittlungen vorgenommen. Bei ordnungsgemäßer Sachverhaltsermittlung hätte das Verwaltungsgericht daher zu einer UVP-Pflicht für das gegenständliche Vorhaben gelangen können.





- 15 Soweit damit der Sache nach Ermittlungsmängel im Zusammenhang mit der Frage geltend gemacht werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen gewesen wäre, woraus eine Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes resultiere, ist zunächst auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, nach der Nachbarn im Rahmen ihrer Parteistellung in einem Materienverfahren auch ein subjektives Recht auf Einhaltung der gesetzlich normierten Zuständigkeiten zukommt. Die Nachbarn können daher mit dem Vorbringen, es sei zu Unrecht keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, die Frage der Zuständigkeit der vollziehenden Behörde aufwerfen (vgl. VwGH 7.3.2023, Ra 2021/05/0162, Rn. 19, mwN).
- 16 In der Zulässigkeitsbegründung der Revision werden zwar Ermittlungsmängel behauptet; diese werden jedoch weder hinreichend konkret aufgezeigt noch wird näher dargelegt, inwiefern die behaupteten Verfahrensfehler entscheidungswesentlich gewesen wären (vgl. zur Notwendigkeit der Relevanzdarlegung von Verfahrensmängeln etwa VwGH 26.9.2022, Ra 2022/05/0130, Rn. 14, mwN). So lässt sich der Zulässigkeitsbegründung nicht entnehmen, aus welchen konkreten Gründen im vorliegenden Fall eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen sollte. Vielmehr beschränkt sich das Vorbringen auf die pauschale Behauptung, das Verwaltungsgericht hätte bei Berücksichtigung näher genannter Beweismittel zu einem anderen Ergebnis - insbesondere zur Bejahung einer UVP-Pflicht - gelangen können, ohne nachvollziehbar aufzuzeigen, welche Feststellungen bei ordnungsgemäßer Ermittlung zu treffen gewesen wären und weshalb diese zu einer anderen rechtlichen Beurteilung geführt hätten. Folglich wird in der Zulässigkeitsbegründung auch keine Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes aufgezeigt.
- 17 Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit weiters pauschal vor, es fehle an Rechtsprechung, wie der Tatbestand des - hier anzuwendenden - Anhanges II Z 10 lit. b UVP-Richtlinie („Städtebauprojekte, einschließlich der Errichtung von Einkaufszentren und Parkplätzen“) auszulegen sei, insbesondere, ob Vorhaben zur ausschließlichen Wohn- bzw. Büronutzung darunter fallen





könnten und die „Multifunktionalität“ und der „Erschließungscharakter“ zwingende Kriterien eines Städtebauprojektes iSd UVP-Richtlinie darstellten. In diesem Zusammenhang fehle auch Rechtsprechung zur Rolle von Kaltluftschneisen bei der Beurteilung der UVP-Pflicht von Städtebauprojekten. Diesem Zulässigkeitsvorbringen mangelt es an jeglicher Verknüpfung zwischen der individualisierten Rechtsfrage, dem von den revisionswerbenden Parteien 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 (vgl. zu diesem Erfordernis für viele etwa VwGH 16.12.2024, Ra 2024/06/0142, Rn. 11; 20.11.2025, Ra 2024/05/0083, Rn. 13, jeweils mwN; vgl. zur Thematik der Kaltluftschneisen im Zusammenhang mit dem konkreten Projekt auch VwGH 19.12.2025, Ra 2025/05/0075, Rn. 5 und 26).

- 18 Soweit zur Zulässigkeit weiters ein Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Hinblick auf eine allenfalls durchzuführende Kumulationsprüfung behauptet wird, wird mit diesem pauschal gehaltenen Vorbringen schon mangels Darlegung, mit welchen weiteren Projekten die Errichtung des gegenständlichen Wohn- und Bürogebäudes zu kumulieren gewesen wäre, nicht dargetan, dass und inwiefern das Verwaltungsgericht von der bestehenden Rechtsprechung abgewichen wäre (vgl. zum Erfordernis der Herstellung eines ausreichenden Bezuges zum konkreten Sachverhalt etwa VwGH 26.4.2022, Ra 2022/05/0057, Rn. 6, mwN).
- 19 Wenn die Revision zu ihrer Zulässigkeit schließlich geltend macht, es fehle Rechtsprechung zur Notwendigkeit einer Grenzvermessung zur Wahrnehmung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte iSd § 134a Abs. 1 BO für Wien, zumal der Viertrevisionswerber von einem unrichtigen Grenzverlauf ausgehe, wird mit diesem Vorbringen keine Rechtsfrage dargelegt, der iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits zur Kärntner Bauordnung 1996 - insoweit auf die BO für Wien übertragbar - festgehalten hat, kommt einem Nachbarn ein von den Abstandsbestimmungen losgelöstes, gleichsam abstraktes Recht auf



Feststellung des Grenzverlaufes im Bauverfahren nicht zu (vgl. VwGH 22.12.2010, 2010/06/0208). Da der Viertrevisionswerber eine Abstandsverletzung durch das Bauvorhaben im Fall der Zugrundelegung des von ihm angenommenen tatsächlichen Grenzverlaufs nicht konkret behauptet hat - dass das Verwaltungsgericht bei Durchführung der Grenzvermessung „zum Ergebnis hätte kommen können, dass die Einhaltung der Abstandsbestimmungen bzw Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht sichergestellt ist“, stellt keine solche konkrete Behauptung dar -, hat er nicht dargetan, inwieweit die unterlassene Grenzvermessung Auswirkungen auf ein Nachbarrecht des Viertrevisionswerbers haben sollte; das Schicksal der Revision hängt daher nicht von der geltend gemachten Rechtsfrage ab.

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 VwGG zurückzuweisen.

21 Über die Revision wurde ein Vorverfahren nicht eingeleitet, sodass eine Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes zur Einbringung einer Revisionsbeantwortung an die Parteien nicht ergangen ist (vgl. dazu § 36 Abs. 1 VwGG). Der in der von der mitbeteiligten Partei unaufgefordert eingebrachten Revisionsbeantwortung begehrte Aufwandersatz war daher nicht zuzuerkennen (vgl. etwa VwGH 7.7.2022, Ra 2020/06/0259, Rn. 17, unter Hinweis auf VwGH 13.12.2016, Ra 2016/05/0076, mwN).

W i e n , am 9. März 2026

