

TE Vwgh Beschluss 2025/9/30 Ra 2023/06/0046

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.09.2025

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg

L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg

L82000 Bauordnung

L82008 Bauordnung Vorarlberg

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §58 Abs2

AVG §59 Abs1

BauG VlbG 2001 §40 Abs1 litb

BauRallg

VVG §1

1. AVG § 58 heute

2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 59 heute

2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. VVG § 1 heute

2. VVG § 1 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VVG § 1 gültig von 01.09.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VVG § 1 gültig von 01.09.2012 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2012

5. VVG § 1 gültig von 05.01.2008 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2008

6. VVG § 1 gültig von 01.02.1991 bis 04.01.2008

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der Bezirkshauptmannschaft Bludenz, gegen Spruchpunkt II. des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 26. Jänner 2023, LVwG-318-38/2022-R9, betreffend Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages (mitbeteiligte Partei: A GmbH, vertreten durch Dr. Stefan Lampert, Rechtsanwalt in Wien), den Beschluss gefasst: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin

Mag. Kovacs, in der Revisionssache der Bezirkshauptmannschaft Bludenz, gegen Spruchpunkt römisch zwei. des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 26. Jänner 2023, LVwG-318-38/2022-R9, betreffend Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages (mitbeteiligte Partei: A GmbH, vertreten durch Dr. Stefan Lampert, Rechtsanwalt in Wien), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (Verwaltungsgericht) wurde aufgrund der Beschwerde der mitbeteiligten Partei gegen den Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 12. April 2022, mit welchem ihr die nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Vornahme von Planabweichungen und die geänderte Verwendung gegenüber dem mit näher bezeichnetem Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 28. Dezember 2018 genehmigten Bauvorhaben versagt und ihr gegenüber zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes die Unterlassung der Nutzung des konsenslos geänderten Gebäudes verfügt worden war, dieser Bescheid dahin abgeändert, dass der mitbeteiligten Partei gemäß § 28 Abs. 3 Baugesetz (BauG.) die nachträglich beantragte Baubewilligung für die Durchführung von Planabweichungen bei dem auf einem näher bezeichneten Grundstück befindlichen Gebäude versagt (Spruchpunkt I.) und ihr gemäß § 40 Abs. 1 lit. b BauG. die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes insoweit aufgetragen werde, als die wesentliche Änderung des Verwendungszweckes des (konsenslos geänderten) Gebäudes „(dh jedenfalls die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung)“ durch die Miteigentümer bis zum Vorliegen einer Bewilligung zu unterlassen sei (Spruchpunkt II.). Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei. Mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (Verwaltungsgericht) wurde aufgrund der Beschwerde der mitbeteiligten Partei gegen den Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 12. April 2022, mit welchem ihr die nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die Vornahme von Planabweichungen und die geänderte Verwendung gegenüber dem mit näher bezeichnetem Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 28. Dezember 2018 genehmigten Bauvorhaben versagt und ihr gegenüber zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes die Unterlassung der Nutzung des konsenslos geänderten Gebäudes verfügt worden war, dieser Bescheid dahin abgeändert, dass der mitbeteiligten Partei gemäß Paragraph 28, Absatz 3, Baugesetz (BauG.) die nachträglich beantragte Baubewilligung für die Durchführung von Planabweichungen bei dem auf einem näher bezeichneten Grundstück befindlichen Gebäude versagt (Spruchpunkt römisch eins.) und ihr gemäß Paragraph 40, Absatz eins, Litera b, BauG. die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes insoweit aufgetragen werde, als die wesentliche Änderung des Verwendungszweckes des (konsenslos geänderten) Gebäudes „(dh jedenfalls die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung)“ durch die Miteigentümer bis zum Vorliegen einer Bewilligung zu unterlassen sei (Spruchpunkt römisch zwei.). Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig sei.

2

Begründend führte das Verwaltungsgericht zum angefochtenen Spruchpunkt II. dieses Erkenntnisses - soweit im Revisionsfall wesentlich - aus, dass eine Verwendungsänderung im Sinn des BauG. ein baubehördlich bewilligtes Bauvorhaben voraussetze. Ein solches liege im Revisionsfall mit dem Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 28. Dezember 2018 vor, bei welchem von einer rein gewerblichen Nutzung des Bestandes ausgegangen worden sei. Im gegenständlichen Verfahren habe sich herausgestellt, dass das Appartement Top A nunmehr zu Hauptwohnsitzzwecken verwendet werde. Schon dieser Umstand ziehe eine Bewilligungspflicht nach sich, da diese geänderte Verwendung auf die widmungsrechtliche Zulässigkeit von Einfluss sein könne und daher wesentlich, somit bewilligungspflichtig sei. Darüber hinaus führte das Verwaltungsgericht mit näherer Begründung aus, dass hinsichtlich der weiteren Appartements Top B und Top C bis D begründete Zweifel bestünden, ob tatsächlich eine gewerbliche (Fremden-)Beherbergung anzunehmen sei. Es werde davon ausgegangen, dass eine gewerbliche (Fremden-)Beherbergung nur nach außen „vorgeschoben“ werde und den Miteigentümern der betreffenden Appartements zum Teil Verfügungsrechte eingeräumt worden seien bzw. zustünden, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgingen. In einem solchen Fall werde die Annahme einer gewerblichen Beherbergung ausgeschlossen und es handle sich um eine Nutzung als Ferienwohnung im Sinn des § 16 Abs. 2 Raumplanungsgesetz;

eine solche Nutzung sei ohne entsprechende Ferienwohnungswidmung (oder Ausnahmegewilligung) - wie dies hier der Fall sei - nicht zulässig. Begründend führte das Verwaltungsgericht zum angefochtenen Spruchpunkt römisch zwei. dieses Erkenntnisses - soweit im Revisionsfall wesentlich - aus, dass eine Verwendungsänderung im Sinn des BauG. ein baubehördlich bewilligtes Bauvorhaben voraussetze. Ein solches liege im Revisionsfall mit dem Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 28. Dezember 2018 vor, bei welchem von einer rein gewerblichen Nutzung des Bestandes ausgegangen worden sei. Im gegenständlichen Verfahren habe sich herausgestellt, dass das Appartement Top A nunmehr zu Hauptwohnsitzzwecken verwendet werde. Schon dieser Umstand ziehe eine Bewilligungspflicht nach sich, da diese geänderte Verwendung auf die widmungsrechtliche Zulässigkeit von Einfluss sein könne und daher wesentlich, somit bewilligungspflichtig sei. Darüber hinaus führte das Verwaltungsgericht mit näherer Begründung aus, dass hinsichtlich der weiteren Appartements Top B und Top C bis D begründete Zweifel bestünden, ob tatsächlich eine gewerbliche (Fremden-)Beherbergung anzunehmen sei. Es werde davon ausgegangen, dass eine gewerbliche (Fremden-)Beherbergung nur nach außen „vorgeschoben“ werde und den Miteigentümern der betreffenden Appartements zum Teil Verfügungsrechte eingeräumt worden seien bzw. zustünden, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgingen. In einem solchen Fall werde die Annahme einer gewerblichen Beherbergung ausgeschlossen und es handle sich um eine Nutzung als Ferienwohnung im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, Raumplanungsgesetz; eine solche Nutzung sei ohne entsprechende Ferienwohnungswidmung (oder Ausnahmegewilligung) - wie dies hier der Fall sei - nicht zulässig.

3

Im Revisionsfall habe eine behördliche Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a BauG. stattgefunden, bei welcher sich - unter anderem nach Prüfung der vorgelegten Betreiberverträge - Gründe zur Beanstandung (die rechtswidrige Bauausführung sowie die wesentlich geänderte Verwendung des Gebäudes) gezeigt hätten. Die Beseitigung der versagten Planabweichungen sei mit dem angefochtenen Bescheid nicht vorgeschrieben worden, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werde. Da für die Änderung des Verwendungszweckes keine Bewilligung vorliege, seien die Voraussetzungen des § 40 Abs. 1 lit. b BauG. gegeben und der mitbeteiligten Partei die wesentlich geänderte Verwendung des - konsenslos geänderten - Gebäudes, somit jedenfalls die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung) durch die Miteigentümer - bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung - zu untersagen gewesen. Im Revisionsfall habe eine behördliche Überprüfung nach Paragraph 38, Absatz eins, Litera a, BauG. stattgefunden, bei welcher sich - unter anderem nach Prüfung der vorgelegten Betreiberverträge - Gründe zur Beanstandung (die rechtswidrige Bauausführung sowie die wesentlich geänderte Verwendung des Gebäudes) gezeigt hätten. Die Beseitigung der versagten Planabweichungen sei mit dem angefochtenen Bescheid nicht vorgeschrieben worden, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werde. Da für die Änderung des Verwendungszweckes keine Bewilligung vorliege, seien die Voraussetzungen des Paragraph 40, Absatz eins, Litera b, BauG. gegeben und der mitbeteiligten Partei die wesentlich geänderte Verwendung des - konsenslos geänderten - Gebäudes, somit jedenfalls die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung) durch die Miteigentümer - bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung - zu untersagen gewesen.

4

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. Nach Artikel 133, Absatz 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.

5

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. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist gemäß Paragraph 34, Absatz 3, VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

6

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 vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

7

In der Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision wird ausgeführt, der in Spruchpunkt II. des angefochtenen Erkenntnisses enthaltene Auftrag führe dazu, dass das konkret ausgeführte Gebäude zwar über keinen Baukonsens verfüge, die Verwendung jedoch in eingeschränktem Umfang weiterhin zulässig sein soll, was der baurechtlichen Systematik, insbesondere der behördlichen Verpflichtung in § 40 BauG. widerspreche. Bereits dieser Widerspruch stelle eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung dar. Die Unterlassung der Vornahme der gebotenen baupolizeilichen Aufträge sei so gravierend, dass dies einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung entspreche. In der Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision wird ausgeführt, der in Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Erkenntnisses enthaltene Auftrag führe dazu, dass das konkret ausgeführte Gebäude zwar über keinen Baukonsens verfüge, die Verwendung jedoch in eingeschränktem Umfang weiterhin zulässig sein soll, was der baurechtlichen Systematik, insbesondere der behördlichen Verpflichtung in Paragraph 40, BauG. widerspreche. Bereits dieser Widerspruch stelle eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung dar. Die Unterlassung der Vornahme der gebotenen baupolizeilichen Aufträge sei so gravierend, dass dies einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung entspreche.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

8

Die Beurteilung der Zulässigkeit einer Revision erfolgt 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.

9

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist in den gemäß § 28 Abs. 3 VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte oder in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist in den gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte oder in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat.

10

Dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach § 28 Abs. 3 VwGG wird insbesondere dann nicht entsprochen, wenn die zur Zulässigkeit der Revision erstatteten Ausführungen der Sache nach Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) darstellen oder das Vorbringen zur Begründung der Zulässigkeit der Revision mit Ausführungen, die inhaltlich (bloß) Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermischt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe im Sinn der Anordnung des § 28 Abs. 3 VwGG vorliegt (vgl. zum Ganzen VwGH 18.3.2025, Ra 2025/06/0079, mwN). Dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGG wird insbesondere dann nicht entsprochen, wenn die zur Zulässigkeit der Revision erstatteten Ausführungen der Sache nach Revisionsgründe (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) darstellen oder das Vorbringen zur Begründung der Zulässigkeit der Revision mit Ausführungen, die inhaltlich (bloß) Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermischt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe im Sinn der Anordnung des Paragraph 28, Absatz

3, VwGG vorliegt vergleiche , zum Ganzen VwGH 18.3.2025, Ra 2025/06/0079, mwN).

11

Diesem Erfordernis entspricht die oben dargestellte Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision, die bloß Revisionsgründe (vgl. § 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) beinhaltet, nicht. Welche über den Revisionsfall hinausgehende konkrete Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG, von der die Entscheidung über die vorliegende Revision abhängt, vom Verwaltungsgerichtshof beantwortet werden sollte, wird darin nicht ausgeführt. Diesem Erfordernis entspricht die oben dargestellte Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision, die bloß Revisionsgründe vergleiche , Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) beinhaltet, nicht. Welche über den Revisionsfall hinausgehende konkrete Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG, von der die Entscheidung über die vorliegende Revision abhängt, vom Verwaltungsgerichtshof beantwortet werden sollte, wird darin nicht ausgeführt.

12

Darüber hinaus wird in der Zulässigkeitsbegründung ein Abweichen von näher zitierter Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Bestimmtheitserfordernis baupolizeilicher Aufträge behauptet. Es sei unklar, was die wesentliche Änderung des Verwendungszweckes darstelle, die zu unterlassen sei, und welche Verwendung überhaupt zulässig sei. Völlig unklar sei die Frage, ob beispielsweise eine gewerbliche Verwendung zulässig sei und, wenn ja, in welchem Rahmen. Eine genaue Abgrenzung der zulässigen Verwendung gehe auch unter Berücksichtigung der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses nicht hervor.

13

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist wesentliche Voraussetzung für einen pflichtenbegründenden Bescheid, wie dies ein baupolizeilicher Auftrag darstellt, die für die allfällige Vollstreckung erforderliche Bestimmtheit des Auftrages. Es ist jedoch keineswegs zwingend, dass diesem Bestimmtheitserfordernis dadurch Rechnung getragen wird, dass sich dies allein aus dem Spruch ergibt. Vielmehr bilden Spruch und Begründung eine Einheit. In diesem Sinn ist die Begründung zur Auslegung eines unklaren Spruches heranzuziehen. Sofern sich demnach aus dem Spruch in Verbindung mit der Begründung in ausreichendem Maß ergibt, welche Maßnahmen in einem allfälligen Vollstreckungsverfahren zu setzen sind, also der baupolizeiliche Auftrag in diesem Sinn als Titel einer Vollstreckungsverfügung in Betracht zu ziehen ist, ist den Bestimmtheitserfordernissen Rechnung getragen (vgl. etwa VwGH 12.4.2021, Ra 2019/06/0118, mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist wesentliche Voraussetzung für einen pflichtenbegründenden Bescheid, wie dies ein baupolizeilicher Auftrag darstellt, die für die allfällige Vollstreckung erforderliche Bestimmtheit des Auftrages. Es ist jedoch keineswegs zwingend, dass diesem Bestimmtheitserfordernis dadurch Rechnung getragen wird, dass sich dies allein aus dem Spruch ergibt. Vielmehr bilden Spruch und Begründung eine Einheit. In diesem Sinn ist die Begründung zur Auslegung eines unklaren Spruches heranzuziehen. Sofern sich demnach aus dem Spruch in Verbindung mit der Begründung in ausreichendem Maß ergibt, welche Maßnahmen in einem allfälligen Vollstreckungsverfahren zu setzen sind, also der baupolizeiliche Auftrag in diesem Sinn als Titel einer Vollstreckungsverfügung in Betracht zu ziehen ist, ist den Bestimmtheitserfordernissen Rechnung getragen vergleiche , etwa VwGH 12.4.2021, Ra 2019/06/0118, mwN).

14

Im Revisionsfall ergibt sich bereits aus dem Spruchpunkt II. des angefochtenen Erkenntnisses klar, dass die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Unterlassen der wesentlichen Änderung des Verwendungszweckes des betreffenden Gebäudes, welche jedenfalls durch die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung) durch die Miteigentümer bewirkt werde, aufgetragen wurde. In der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses wird zudem ausgeführt, dass eine rein gewerbliche Nutzung des Bestandes von der erteilten Baubewilligung umfasst sei und damit rechtmäßig erfolgen dürfe. Die von der Revision angesprochene Unklarheit des erteilten baupolizeilichen Auftrages liegt somit nicht vor, weshalb mit diesem Vorbringen kein Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Bestimmtheitserfordernis aufgezeigt wird. Im Revisionsfall ergibt sich bereits aus dem Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Erkenntnisses klar, dass die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Unterlassen der wesentlichen Änderung des Verwendungszweckes des betreffenden Gebäudes, welche jedenfalls durch die (Eigen-)nutzung der Appartements (als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung) durch die Miteigentümer bewirkt werde, aufgetragen wurde. In der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses wird zudem ausgeführt, dass eine rein gewerbliche Nutzung des Bestandes von der erteilten Baubewilligung umfasst sei und damit rechtmäßig erfolgen dürfe. Die von der Revision angesprochene Unklarheit des erteilten baupolizeilichen

Auftrages liegt somit nicht vor, weshalb mit diesem Vorbringen kein Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Bestimmtheitserfordernis aufgezeigt wird.

15

Weiters wird in der Zulässigkeitsbegründung ausgeführt, dass die Rechtsfrage, ob im Fall der konsenswidrigen Vornahme von Planabweichungen die Verwendung des dadurch ohne Baukonsens bestehenden Gebäudes durch einen baupolizeilichen Auftrag untersagt werden könne bzw. müsse, in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum BauG. nicht abschließend geklärt sei.

16

Mit diesem Vorbringen wird keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung dargelegt, weil die diesem Vorbringen zugrundeliegende Prämisse, wonach das betreffende Gebäude über keinen Konsens verfüge, nicht zutrifft. Vielmehr ergibt sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides, dass es sich um ein baubehördlich bewilligtes Gebäude handelt, wobei mit Bescheid der revisionswerbenden Partei vom 28. Dezember 2018 die Bewilligung für den Um- und Zubau dieses Gebäudes erteilt worden sei. Soweit sich die revisionswerbende Partei mit ihrem Vorbringen auf die im Bauauftragsverfahren festgestellten, konsenslos vorgenommenen Umbauten (bzw. die versagten Planabweichungen) bezieht, ist auszuführen, dass sich der von ihr im gegenständlichen Verfahren erteilte baupolizeiliche Auftrag - wie auch das Verwaltungsgericht festgehalten hat - nicht auf diese Umbaumaßnahmen bezogen hat.

17

In der Revision wird somit keine Rechtsfrage dargetan, der grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. In der Revision wird somit keine Rechtsfrage dargetan, der grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins und 3 VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 30. September 2025

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Spruch und Begründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2023060046.L00

Im RIS seit

27.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.10.2025

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at