jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2026/9/9 Ra 2026/06/0068

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.09.2026

Index

L82000 Bauordnung
L82005 Bauordnung Salzburg
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §59 Abs1
AVG §8
BauPolG Slbg 1997
BauPolG Slbg 1997 §16
BauPolG Slbg 1997 §16 Abs3
BauPolG Slbg 1997 §16 Abs4
BauPolG Slbg 1997 §7 Abs5
BauRallg
VwGG §42 Abs2 Z1
VwGG §47 Abs5
VwGVG 2014 §28 Abs2

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. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 47 heute
2. VwGG § 47 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 47 gültig von 01.01.2014 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 47 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. VwGG § 47 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 47 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 47 gültig von 05.01.1985 bis 31.07.2004

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ra 2026/06/0069
Ra 2026/06/0070
Ra 2026/06/0071

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag.a Merl sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag.a Dr.in Lütte-Mersch als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision 1. des A L, 2. der E H, 3. des W H und 4. der V L, alle vertreten durch Mag. Martina Hosp, Dr. Helmut Hegen, M.B.L. und Mag. Stefan Huber, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 16. Februar 2026, 405-3/1485/1/19-2026, betreffend baupolizeiliche Aufträge und Zurückweisung eines Bauansuchens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Zell am See)

I. zu Recht erkannt:römisch eins. zu Recht erkannt:

Spruch

Spruchpunkt I. 2. der angefochtenen Entscheidung (betreffend die ca. 15 m lange Stützmauer) wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg aufgehoben.Spruchpunkt römisch eins. 2. der angefochtenen Entscheidung (betreffend die ca. 15 m lange Stützmauer) wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg aufgehoben.

Der Kostenersatzantrag wird abgewiesen.

II. den Beschluss gefasst:römisch zwei. den Beschluss gefasst:

Im Übrigen wird die Revision als unzulässig zurückgewiesen.

Begründung

1
Mit Bescheid der belangten Behörde vom 4. August 2025 wurde der L GmbH als Eigentümerin des Grundstücks Nr. X sowie 25 näher bezeichneten Miteigentümern des Grundstücks Nr. Y, darunter den revisionswerbenden Parteien, gemäß § 16 Abs. 3 und 4 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG) der Auftrag erteilt, den mit Bescheid vom 13. Mai 2011 bewilligten Zustand auf den in der KG E gelegenen Grundstücken herzustellen, „dies bedeutet“ den Rückbau des nicht bewilligten östlichen Gebäudeteils, welcher über das Bauland in das Grünland hineinrage (ca. 225 m2, bezeichnet als „Backoffice“) sowie den Rückbau jenes Teiles der Stützmauer des Innenhofes, welcher sich im Grünland befinde, unter Vorschreibung von Auflagen binnen gesetzter Frist vorzunehmen. Unter einem wurde ein Benützungsverbot für den nicht bewilligten Raum ausgesprochen (I. lit. a) sowie die unverzügliche Vorlage eines Nachweises über die widmungskonforme Nutzung des Objektes angeordnet (I. lit. b).Mit Bescheid der belangten Behörde vom 4. August 2025 wurde der L GmbH als Eigentümerin des Grundstücks Nr. römisch zehn sowie 25 näher bezeichneten Miteigentümern des Grundstücks Nr. Y, darunter den revisionswerbenden Parteien, gemäß Paragraph 16, Absatz 3, und 4 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG) der Auftrag erteilt, den mit Bescheid vom 13. Mai 2011 bewilligten Zustand auf den in der KG E gelegenen Grundstücken herzustellen, „dies bedeutet“ den Rückbau des nicht bewilligten östlichen Gebäudeteils, welcher über das Bauland in das Grünland hineinrage (ca. 225 m2, bezeichnet als „Backoffice“) sowie den Rückbau jenes Teiles der Stützmauer des Innenhofes, welcher sich im Grünland befinde, unter Vorschreibung von Auflagen binnen gesetzter Frist vorzunehmen. Unter einem wurde ein Benützungsverbot für den nicht bewilligten Raum ausgesprochen

(römisch eins. Litera a,) sowie die unverzügliche Vorlage eines Nachweises über die widmungskonforme Nutzung des Objektes angeordnet (römisch eins. Litera b,).

2

Gegen diesen Bescheid erhoben 23 Miteigentümer des Grundstücks Nr. Y, darunter die revisionswerbenden Parteien, Beschwerde, der mit der angefochtenen Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg (Verwaltungsgericht) teilweise stattgegeben wurde: Mit Spruchpunkt I. 1. wurde der Auftrag zum Rückbau des nicht bewilligten östlichen Gebäudeteils, welcher über das Bauland in das Grünland hineinrage (ca. 225 m2, bezeichnet als „Backoffice“), auf dem Grundstück Nr. X sowie die damit zusammenhängenden Aufträge in den baubehördlichen Spruchteilen I. a) und b) „gegenüber den Beschwerdeführern“ aufgehoben. Mit Spruchpunkt I. 2. wurde der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der baupolizeiliche Auftrag zum Rückbau der auf dem Grundstück Nr. Y konsenslos errichteten, ca. 15 m langen Stützmauer zum ostseitigen Hang im Bereich zwischen Altbestand und Neubau (gemäß näher bezeichneter Bestandsdarstellung) unter Setzung einer Leistungsfrist (und Aufrechterhaltung der im angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Auflagen) erteilt werde. Zudem wurde mit Spruchpunkt II. der im Beschwerdeschriftsatz der revisionswerbenden Parteien gestellte Eventualantrag auf Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für die konsenslos errichteten Teile des Baus als unzulässig zurückgewiesen. Die Revision wurde für nicht zulässig erklärt.Gegen diesen Bescheid erhoben 23 Miteigentümer des Grundstücks Nr. Y, darunter die revisionswerbenden Parteien, Beschwerde, der mit der angefochtenen Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg (Verwaltungsgericht) teilweise stattgegeben wurde: Mit Spruchpunkt römisch eins. 1. wurde der Auftrag zum Rückbau des nicht bewilligten östlichen Gebäudeteils, welcher über das Bauland in das Grünland hineinrage (ca. 225 m2, bezeichnet als „Backoffice“), auf dem Grundstück Nr. römisch zehn sowie die damit zusammenhängenden Aufträge in den baubehördlichen Spruchteilen römisch eins. a) und b) „gegenüber den Beschwerdeführern“ aufgehoben. Mit Spruchpunkt römisch eins. 2. wurde der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der baupolizeiliche Auftrag zum Rückbau der auf dem Grundstück Nr. Y konsenslos errichteten, ca. 15 m langen Stützmauer zum ostseitigen Hang im Bereich zwischen Altbestand und Neubau (gemäß näher bezeichneter Bestandsdarstellung) unter Setzung einer Leistungsfrist (und Aufrechterhaltung der im angefochtenen Bescheid vorgeschriebenen Auflagen) erteilt werde. Zudem wurde mit Spruchpunkt römisch zwei. der im Beschwerdeschriftsatz der revisionswerbenden Parteien gestellte Eventualantrag auf Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für die konsenslos errichteten Teile des Baus als unzulässig zurückgewiesen. Die Revision wurde für nicht zulässig erklärt.

3

Begründend führte das Verwaltungsgericht zu Spruchpunkt I. 1. zusammengefasst aus, dass die 23 Beschwerdeführer, darunter die revisionswerbenden Parteien, nicht Eigentümer des Grundstücks Nr. X, sondern nur Miteigentümer des Grundstücks Nr. Y seien. Sie könnten daher nicht zum Rückbau des gänzlich auf dem Grundstück Nr. X gelegenen „Backoffice“ verpflichtet werden, sodass der betreffende Auftrag sowie die damit zusammenhängenden Aufträge in den Spruchpunkten I. a) und b) aufzuheben gewesen seien.Begründend führte das Verwaltungsgericht zu Spruchpunkt römisch eins. 1. zusammengefasst aus, dass die 23 Beschwerdeführer, darunter die revisionswerbenden Parteien, nicht Eigentümer des Grundstücks Nr. römisch zehn, sondern nur Miteigentümer des Grundstücks Nr. Y seien. Sie könnten daher nicht zum Rückbau des gänzlich auf dem Grundstück Nr. römisch zehn gelegenen „Backoffice“ verpflichtet werden, sodass der betreffende Auftrag sowie die damit zusammenhängenden Aufträge in den Spruchpunkten römisch eins. a) und b) aufzuheben gewesen seien.

Betreffend Spruchpunkt I. 2. wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Nr. Y eine ca. 15 m lange Stützmauer zum ostseitig befindlichen Hang „teilweise (auf einer Länge von insgesamt 6 m im nördlichen Bereich) außerhalb des Bauplatzes im Grünland“ errichtet worden sei, welche nicht von dem mit Bescheid vom 9. Mai 2011 bewilligten Projekt umfasst werde. Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, dass die Stützmauer keinen baubehördlichen Konsens aufweise und insbesondere nicht mit Bescheid vom 8. Februar 2016 betreffend die Änderung des Verwendungszwecks von Bauteilen, wobei die Stützmauer im Einreichplan dieses Projektes als Bestand dargestellt wurde, bewilligt worden sei. Im Ergebnis sei daher der Auftrag zum Rückbau der konsenslos errichteten Stützmauer berechtigt, wenngleich aber nicht nur der im

Grünland gelegene Teilbereich (von insgesamt 6 m) sondern die gesamte, auf eine Länge von ca. 15 m errichtete Stützmauer keine Baubewilligung aufweise. Der Beseitigungsauftrag habe daher nicht nur den im Grünland errichteten Teil, sondern die gesamte ohne Bewilligung errichtete Stützmauer zu umfassen.Betreffend Spruchpunkt römisch eins. 2. wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Nr. Y eine ca. 15 m lange Stützmauer zum ostseitig befindlichen Hang „teilweise (auf einer Länge von insgesamt 6 m im nördlichen Bereich) außerhalb des Bauplatzes im Grünland“ errichtet worden sei, welche nicht von dem mit Bescheid vom 9. Mai 2011 bewilligten Projekt umfasst werde. Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, dass die Stützmauer keinen baubehördlichen Konsens aufweise und insbesondere nicht mit Bescheid vom 8. Februar 2016 betreffend die Änderung des Verwendungszwecks von Bauteilen, wobei die Stützmauer im Einreichplan dieses Projektes als Bestand dargestellt wurde, bewilligt worden sei. Im Ergebnis sei daher der Auftrag zum Rückbau der konsenslos errichteten Stützmauer berechtigt, wenngleich aber nicht nur der im Grünland gelegene Teilbereich (von insgesamt 6 m) sondern die gesamte, auf eine Länge von ca. 15 m errichtete Stützmauer keine Baubewilligung aufweise. Der Beseitigungsauftrag habe daher nicht nur den im Grünland errichteten Teil, sondern die gesamte ohne Bewilligung errichtete Stützmauer zu umfassen.

Betreffend Spruchpunkt II. hielt das Verwaltungsgericht fest, dass „Sache“ des Beschwerdeverfahrens der von der belangten Behörde erlassene baupolizeiliche Auftrag, nicht aber die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung sei. Die Entscheidung über ein solches Bauansuchen würde sohin die Sache überschreiten und das Verwaltungsgericht sei zur Entscheidung über solche Anträge - mit Ausnahme des nicht vorliegenden Säumnisfalles - nicht zuständig.Betreffend Spruchpunkt römisch zwei. hielt das Verwaltungsgericht fest, dass „Sache“ des Beschwerdeverfahrens der von der belangten Behörde erlassene baupolizeiliche Auftrag, nicht aber die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung sei. Die Entscheidung über ein solches Bauansuchen würde sohin die Sache überschreiten und das Verwaltungsgericht sei zur Entscheidung über solche Anträge - mit Ausnahme des nicht vorliegenden Säumnisfalles - nicht zuständig.

4
Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende Revision, die sich ausdrücklich gegen die Entscheidung im gesamten Umfang wendet. Zur Begründung ihrer Zulässigkeit wird unter anderem ausgeführt, das Verwaltungsgericht habe mit dem angeordneten Rückbau der gesamten, ca. 15 m langen Stützmauer den erstinstanzlichen Beseitigungsauftrag, der allein auf die im Grünland gelegenen Teile dieser Mauer bezogen gewesen sei, und damit die Sache des Beschwerdeverfahrens überschritten.
Zu I.:Zu römisch eins.:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

5
Diese Revision ist, soweit sie hinsichtlich Spruchpunkte I. 2. des angefochtenen Erkenntnisses eine Überschreitung der Sache des Beschwerdeverfahrens rügt, wegen des aufgezeigten Abweichens von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zulässig.Diese Revision ist, soweit sie hinsichtlich Spruchpunkte römisch eins. 2. des angefochtenen Erkenntnisses eine Überschreitung der Sache des Beschwerdeverfahrens rügt, wegen des aufgezeigten Abweichens von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zulässig.
6
In der Revision wird hierzu insbesondere ausgeführt, dass Gegenstand des erstinstanzlichen Bescheides hinsichtlich der Stützmauer ausschließlich der Rückbau des im Grünland gelegenen Teiles - dies im Ausmaß von rund 6 m - gewesen sei. dieser baupolizeiliche Auftrag sei durch das Verwaltungsgericht zu Unrecht auf die gesamte, 15 m lange Stützmauer, folglich auch auf jene Teile der Stützmauer ausgeweitet worden, die im Bauland gelegen und überhaupt nicht vom Spruch des baupolizeilichen Auftrags umfasst gewesen seien.
7
Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der äußerste Rahmen für die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte die „Sache“ des bekämpften Bescheides (vgl. etwa

VwGH 10.6.2025, Ra 2024/06/0177, mwN). „Sache“ des Beschwerdeverfahrens ist damit jedenfalls (nur) jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Behörde gebildet hat. Nimmt das Verwaltungsgericht mit einer Entscheidung in einer Angelegenheit, die nicht Gegenstand der Entscheidung der Verwaltungsbehörde war, mithin mit einer „Überschreitung der Sache“ des Verfahrens der belangten Behörde, eine ihm nach dem Gesetz nicht zustehende Kompetenz in Anspruch, belastet es seine eigene Entscheidung mit Rechtswidrigkeit (vgl. etwa VwGH 31.5.2022, Ro 2021/06/0008, mwN).Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der äußerste Rahmen für die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte die „Sache“ des bekämpften Bescheides vergleiche , etwa VwGH 10.6.2025, Ra 2024/06/0177, mwN). „Sache“ des Beschwerdeverfahrens ist damit jedenfalls (nur) jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Behörde gebildet hat. Nimmt das Verwaltungsgericht mit einer Entscheidung in einer Angelegenheit, die nicht Gegenstand der Entscheidung der Verwaltungsbehörde war, mithin mit einer „Überschreitung der Sache“ des Verfahrens der belangten Behörde, eine ihm nach dem Gesetz nicht zustehende Kompetenz in Anspruch, belastet es seine eigene Entscheidung mit Rechtswidrigkeit vergleiche , etwa VwGH 31.5.2022, Ro 2021/06/0008, mwN).

8

Fallbezogen ist der Spruch des baupolizeilichen Auftrags der belangten Behörde eindeutig auf den Rückbau (nur) „des Teils der Stützmauer des Innenhofes, welche (sic!) sich im Grünland befindet“ bezogen, wobei es sich nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes um eine Länge von insgesamt 6 m im nördlichen Bereich handle. Eine Auslegung dahin, dass dennoch die gesamte Stützmauer Gegenstand des Bauauftrags gewesen wäre, lässt dieser eindeutige Wortlaut des erstinstanzlichen Spruchs nicht zu. Auch die Begründung bietet keinen Anhaltspunkt dafür, dass darüber hinaus die gesamte Stützmauer Gegenstand des baupolizeilichen Auftrags gewesen wäre. Damit ist eindeutig, dass die belangte Behörde den baupolizeilichen Auftrag zum Rückbau auf den im Grünland gelegenen Teil der Stützmauer beschränkt hat.

9

Demgegenüber ordnete das Verwaltungsgericht den Rückbau der gesamten, rund 15 m langen Stützmauer an und bezog damit erstmals auch den im Bauland gelegenen Teil der Stützmauer in den baupolizeilichen Auftrag mit ein. Damit wurde der Auftragsgegenstand nicht bloß präzisiert, sondern erweitert. An die Stelle des behördlich angeordneten Teilrückbaus trat die Verpflichtung zur vollständigen Beseitigung der rund 15 m langen Stützmauer. Von einer bloßen Präzisierung des Auftragsgegenstandes (vgl. etwa VwGH 12.4.2021, Ra 2019/06/0118) kann daher keine Rede sein.Demgegenüber ordnete das Verwaltungsgericht den Rückbau der gesamten, rund 15 m langen Stützmauer an und bezog damit erstmals auch den im Bauland gelegenen Teil der Stützmauer in den baupolizeilichen Auftrag mit ein. Damit wurde der Auftragsgegenstand nicht bloß präzisiert, sondern erweitert. An die Stelle des behördlich angeordneten Teilrückbaus trat die Verpflichtung zur vollständigen Beseitigung der rund 15 m langen Stützmauer. Von einer bloßen Präzisierung des Auftragsgegenstandes vergleiche , etwa VwGH 12.4.2021, Ra 2019/06/0118) kann daher keine Rede sein.

10

Entscheidet das Verwaltungsgericht in einer Angelegenheit, die überhaupt nicht oder in der von der Rechtsmittelentscheidung in Aussicht genommenen rechtlichen Art nicht Gegenstand des vorangegangenen Verfahrens vor der Verwaltungsbehörde gewesen ist, im Ergebnis erstmals in Form eines Erkenntnisses, so fällt eine solche Entscheidung nicht in die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes und die Entscheidung ist im diesbezüglichen Umfang mit Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit belastet (vgl. etwa VwGH 14.4.2023, Ra 2023/06/0020, mwN).Entscheidet das Verwaltungsgericht in einer Angelegenheit, die überhaupt nicht oder in der von der Rechtsmittelentscheidung in Aussicht genommenen rechtlichen Art nicht Gegenstand des vorangegangenen Verfahrens vor der Verwaltungsbehörde gewesen ist, im Ergebnis erstmals in Form eines Erkenntnisses, so fällt eine solche Entscheidung nicht in die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes und die Entscheidung ist im diesbezüglichen Umfang mit Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit belastet vergleiche , etwa VwGH 14.4.2023, Ra 2023/06/0020, mwN).

11

Die angefochtene Entscheidung war daher hinsichtlich des Spruchpunktes I. 2. gemäß § 42 Abs. 2 Z 2 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes aufzuheben.Die angefochtene Entscheidung war daher hinsichtlich des Spruchpunktes römisch eins. 2. gemäß Paragraph 42, Absatz 2,

Ziffer 2, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes aufzuheben.

12

Für das fortzusetzende Verfahren wird darauf hingewiesen, dass bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags ist. Ein Abbruchauftrag darf sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hiebei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit - nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrags (vgl. etwa VwGH 1.2.2023, Ra 2023/06/0010, mwN).Für das fortzusetzende Verfahren wird darauf hingewiesen, dass bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags ist. Ein Abbruchauftrag darf sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich hiebei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit - nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrags vergleiche , etwa VwGH 1.2.2023, Ra 2023/06/0010, mwN).

Das Verwaltungsgericht wird daher für die rechtliche Beurteilung, ob der baupolizeiliche Auftrag rechtmäßig auf den im Grünland gelegenen Teil der Stützmauer beschränkt wurde, insbesondere auch Feststellungen zur Trennbarkeit der Stützmauer hinsichtlich ihrer im Bau- und Grünland gelegenen Teile zu treffen und allenfalls - im Fall einer Untrennbarkeit der Stützmauer sowie des Nichtvorliegens einer entsprechenden Baubewilligung - den Bescheid vom 4. August 2025 aufzuheben haben.

13

Nach § 47 Abs. 5 VwGG ist der dem Revisionswerber zu leistende Aufwandersatz von jenem Rechtsträger zu tragen, in dessen Namen die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verwaltungsverfahren gehandelt hat. Der zum Ersatz verpflichtete Rechtsträger gemäß § 47 Abs. 5 VwGG ist vorliegend das Land Salzburg, da die Vollziehung des BauPolG dem Land Salzburg zukommt. Da daneben keine Kostenersatzpflicht eines anderen Rechtsträgers vorgesehen ist, war der auf die Inanspruchnahme des Bundes gerichtete Antrag der revisionswerbenden Parteien abzuweisen (vgl. etwa VwGH 21.11.2024, Ra 2021/06/0063 bis 0064, mwN).Nach Paragraph 47, Absatz 5, VwGG ist der dem Revisionswerber zu leistende Aufwandersatz von jenem Rechtsträger zu tragen, in dessen Namen die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verwaltungsverfahren gehandelt hat. Der zum Ersatz verpflichtete Rechtsträger gemäß Paragraph 47, Absatz 5, VwGG ist vorliegend das Land Salzburg, da die Vollziehung des BauPolG dem Land Salzburg zukommt. Da daneben keine Kostenersatzpflicht eines anderen Rechtsträgers vorgesehen ist, war der auf die Inanspruchnahme des Bundes gerichtete Antrag der revisionswerbenden Parteien abzuweisen vergleiche , etwa VwGH 21.11.2024, Ra 2021/06/0063 bis 0064, mwN).

Zu II.:Zu römisch zwei.:

14

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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG).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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Artikel 133, Absatz 4, B-VG sinngemäß anzuwenden (Artikel 133, Absatz 9, B-VG).

15

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 in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

16

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.

17

Zudem wird durch die von den revisionswerbenden Parteien vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte der Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses oder des angefochtenen Beschlusses gemäß § 41 VwGG gebunden ist. Danach hat der Verwaltungsgerichtshof nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur zu prüfen, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in § 28 Abs. 1 Z 4 VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht herauszuheben hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet. Wird der Revisionspunkt unmissverständlich behauptet, so ist er einer Auslegung aus dem Gesamtzusammenhang der Revision nicht zugänglich (vgl. etwa VwGH 8.6.2026, Ra 2026/06/0085, mwN).Zudem wird durch die von den revisionswerbenden Parteien vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte der Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses oder des angefochtenen Beschlusses gemäß Paragraph 41, VwGG gebunden ist. Danach hat der Verwaltungsgerichtshof nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur zu prüfen, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht herauszuheben hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet. Wird der Revisionspunkt unmissverständlich behauptet, so ist er einer Auslegung aus dem Gesamtzusammenhang der Revision nicht zugänglich vergleiche , etwa VwGH 8.6.2026, Ra 2026/06/0085, mwN).

18

Betreffend den (trennbaren) Spruchpunkt II. der angefochtenen Entscheidung (Zurückweisung des Bauansuchens) enthält die Revision weder einen Revisionspunkt noch eine Zulässigkeitsbegründung. Damit werden eine subjektive Rechtsverletzung und das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht aufgezeigt. Die Revision ist daher hinsichtlich dieses Spruchpunktes schon aus diesem Grund nicht zulässig (zum Erfordernis der Erstattung der Zulässigkeitsbegründung innerhalb der Revisionsfrist vgl. etwa VwGH 16.11.2020, Ra 2018/06/0056 bis 0057, mwN).Betreffend den (trennbaren) Spruchpunkt römisch zwei. der angefochtenen Entscheidung (Zurückweisung des Bauansuchens) enthält die Revision weder einen Revisionspunkt noch eine Zulässigkeitsbegründung. Damit werden eine subjektive Rechtsverletzung und das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht aufgezeigt. Die Revision ist daher hinsichtlich dieses Spruchpunktes schon aus diesem Grund nicht zulässig (zum Erfordernis der Erstattung der Zulässigkeitsbegründung innerhalb der Revisionsfrist vergleiche , etwa VwGH 16.11.2020, Ra 2018/06/0056

bis 0057, mwN).
19
Hinsichtlich des (trennbaren) Spruchpunktes I. 1. (Aufhebung des baupolizeilichen Auftrags betreffend das „Backoffice“ insbesondere gegenüber den revisionswerbenden Parteien) wird mit dem unter der Überschrift „Revisionspunkte“ erstatteten Vorbringen nicht dargelegt, in welchem konkreten subjektiv-öffentlichen Recht die revisionswerbenden Parteien durch die angefochtene Entscheidung verletzt werden. Vielmehr wird die Verletzung von Verfahrensvorschriften und eine unrichtige rechtliche Beurteilung behauptet. Die Verletzung von Verfahrensvorschriften als solche stellt aber ebenso wie eine unrichtige rechtliche Beurteilung keinen tauglichen Revisionspunkt dar; vielmehr zählt dies zu den Revisionsgründen (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG), die nur in Verbindung mit der Verletzung eines aus einer materiell-rechtlichen Vorschrift ableitbaren subjektiven Rechtes zielführend vorgebracht werden können (vgl. etwa VwGH 20.5.2026, Ra 2026/06/0077, mwN). Soweit die revisionswerbenden Parteien einen Eingriff in Art. 5 StGG behaupten, genügt es darauf zu verweisen, dass der Verwaltungsgerichtshof zur Prüfung einer Verletzung von verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten gemäß Art. 133 Abs. 5 B-VG nicht berufen ist (vgl. etwa VwGH 12.6.2023, Ra 2023/06/0086, mwN).Hinsichtlich des (trennbaren) Spruchpunktes römisch eins. 1. (Aufhebung des baupolizeilichen Auftrags betreffend das „Backoffice“ insbesondere gegenüber den revisionswerbenden Parteien) wird mit dem unter der Überschrift „Revisionspunkte“ erstatteten Vorbringen nicht dargelegt, in welchem konkreten subjektiv-öffentlichen Recht die revisionswerbenden Parteien durch die angefochtene Entscheidung verletzt werden. Vielmehr wird die Verletzung von Verfahrensvorschriften und eine unrichtige rechtliche Beurteilung behauptet. Die Verletzung von Verfahrensvorschriften als solche stellt aber ebenso wie eine unrichtige rechtliche Beurteilung keinen tauglichen Revisionspunkt dar; vielmehr zählt dies zu den Revisionsgründen (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG), die nur in Verbindung mit der Verletzung eines aus einer materiell-rechtlichen Vorschrift ableitbaren subjektiven Rechtes zielführend vorgebracht werden können vergleiche , etwa VwGH 20.5.2026, Ra 2026/06/0077, mwN). Soweit die revisionswerbenden Parteien einen Eingriff in Artikel 5, StGG behaupten, genügt es darauf zu verweisen, dass der Verwaltungsgerichtshof zur Prüfung einer Verletzung von verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten gemäß Artikel 133, Absatz 5, B-VG nicht berufen ist vergleiche , etwa VwGH 12.6.2023, Ra 2023/06/0086, mwN).
20
Abgesehen davon verfängt auch die Zulässigkeitsbegründung zu Spruchpunkt I. 1. der angefochtenen Entscheidung nicht: Dem Vorbringen, wonach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Parteistellung von sonstigen (Mit-) Nutzungsberechtigten in einem Verfahren über die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags fehle, ist die eindeutige Rechtslage nach dem BauPolG entgegenzuhalten (zum Nichtvorliegen einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung bei klarer Rechtslage vgl. etwa VwGH 10.4.2025, Ra 2025/06/0084, mwN). Gemäß § 7 Abs. 5 BauPolG ist Partei in einem Verfahren gemäß § 16 leg. cit. der vorgesehene Adressat des baupolizeilichen Auftrags. Gemäß § 16 Abs. 3 BauPolG ist der Beseitigungsauftrag „dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser“ aufzutragen; gemäß § 16 Abs. 4 leg. cit. ist ein Auftrag „an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage“ zu richten. Für die von den revisionswerbenden Parteien vertretene Auffassung, dass (Mit-) Nutzungsberechtigte Parteien im gegenständlichen baupolizeilichen Auftragsverfahren seien, besteht daher kein Raum.Abgesehen davon verfängt auch die Zulässigkeitsbegründung zu Spruchpunkt römisch eins. 1. der angefochtenen Entscheidung nicht: Dem Vorbringen, wonach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Parteistellung von sonstigen (Mit-) Nutzungsberechtigten in einem Verfahren über die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags fehle, ist die eindeutige Rechtslage nach dem BauPolG entgegenzuhalten (zum Nichtvorliegen einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung bei klarer Rechtslage vergleiche , etwa VwGH 10.4.2025, Ra 2025/06/0084, mwN). Gemäß Paragraph 7, Absatz 5, BauPolG ist Partei in einem Verfahren gemäß Paragraph 16, leg. cit. der vorgesehene Adressat des baupolizeilichen Auftrags. Gemäß Paragraph 16, Absatz 3, BauPolG ist der Beseitigungsauftrag „dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser“ aufzutragen; gemäß Paragraph 16, Absatz 4, leg. cit. ist ein Auftrag „an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage“ zu richten. Für die von den revisionswerbenden Parteien vertretene Auffassung, dass (Mit-) Nutzungsberechtigte Parteien im gegenständlichen baupolizeilichen Auftragsverfahren seien, besteht daher kein Raum.

21
Die Revision war daher im Umfang der Spruchpunkte I. 1 und II. der angefochtenen Entscheidung gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.Die Revision war daher im Umfang der Spruchpunkte römisch eins. 1 und römisch zwei. der angefochtenen Entscheidung gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.
Wien, am 9. September 2026

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Trennbarkeit gesonderter Abspruch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2026060068.L03

Im RIS seit

02.10.2026

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at