

# TE Vwgh Beschluss 2026/3/4 Ra 2024/06/0064

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.03.2026

## Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

## Norm

B-VG Art133 Abs4

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
  2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
  3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
  6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
  7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
  8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
  9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
  10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
  11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
- 
1. VwGG § 28 heute
  2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
  3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
  4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
  5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
  6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
  7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
  8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
- 
1. VwGG § 34 heute
  2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
  3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
  4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
  5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak und die Hofrätinnen Maga Merl und Mag. Liebhart-Mutzl als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der H GmbH, vertreten durch die Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wels, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 8. Februar 2024, 405-3/1156/1/26-2024, betreffend Versagung einer Baubewilligung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau; mitbeteiligte Partei: H G GmbH, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg), den Beschluss gefasst:

### **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die revisionswerbende Partei hat der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.106,40,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

1

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau (belangte Behörde) vom 3. Juli 2023 wurde der revisionswerbenden Partei die „baupolizeiliche Bewilligung für Zu-, Um- und Aufstockungsmaßnahmen samt Balkonverbauten und Werbeschildern“ bei einem näher bezeichneten Hotel auf einem näher genannten Grundstück der KG U. unter der Vorschreibung von Auflagen erteilt.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde der mitbeteiligten Partei nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung Folge und versagte die beantragte Baubewilligung wegen Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte (I.). Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG wurde für nicht zulässig erklärt (II.). Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde der mitbeteiligten Partei nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung Folge und versagte die beantragte Baubewilligung wegen Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte (römisch eins.). Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG wurde für nicht zulässig erklärt (römisch zwei.).

3

Begründend führte das LVwG - zusammengefasst und soweit für das vorliegende Revisionsverfahren relevant - aus, der mitbeteiligten Partei komme ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Höhe „nach § 11 BGG Stammfassung an der ihrer Liegenschaft zugekehrten Front“ zu, weil die Regelungen über die Gebäudehöhe in Bezug auf diese Gebäudefront dem Interesse des Nachbarn diene(n) (Hinweis auf VwGH 29.6.2023, Ra 2020/06/0331). Für das Baugrundstück sei kein Bebauungsplan verordnet. In der anzuwendenden Bauplatzerklärung vom 9. Juli 1974 sei die zulässige Gebäudehöhe unter Bezug auf § 11 Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) in seiner Stammfassung als relative Mindest- und Höchsthöhe (8 m bzw. 13 m) ausgehend von einem in der Bauplatzerklärung festgelegten Bezugspunkt festgelegt. Für das LVwG sei nicht nachvollziehbar, inwieweit eine - von der Konsenswerberin und der belangten Behörde herangezogene - im Jahr 1955 (vor Errichtung des in Rede stehenden Hotels) gegebene Hangneigung Relevanz im Hinblick auf eine im Jahr 1974 getroffene Festlegung der Bauhöhe bezogen auf eine unmissverständlich normierte Bezugsebene haben könnte. Bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen mit der Bauplatzerklärung 1974 und der Festlegung der Bezugsebene für die Höhenfestlegung sei von den tatsächlich vorhandenen Geländegegebenheiten nach der bestehenden Bebauung des Hotels ausgegangen worden. In Ansehung der Projektunterlagen und des darin dargestellten Straßenniveaus ergebe sich, dass der an der Südseite projektierte Dachgeschoßausbau und die projektierte Attika als der Nachbarliegenschaft zugewandter höhenrelevanter Bauteil anzusehen sei, der die Dachumrissfläche überschreite und die Höhenfestlegung der Bauplatzerklärung (13 m vom normierten Bezugspunkt) schon bei dem in den Projektunterlagen höchsten Straßenniveau an der südöstlichen Grenze um mehrere Meter nicht einhalte. Begründend führte das LVwG - zusammengefasst und soweit für das

vorliegende Revisionsverfahren relevant - aus, der mitbeteiligten Partei komme ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Höhe „nach Paragraph 11, BGG Stammfassung an der ihrer Liegenschaft zugekehrten Front“ zu, weil die Regelungen über die Gebäudehöhe in Bezug auf diese Gebäudefront dem Interesse des Nachbarn dienen (Hinweis auf VwGH 29.6.2023, Ra 2020/06/0331). Für das Baugrundstück sei kein Bebauungsplan verordnet. In der anzuwendenden Bauplatzerklärung vom 9. Juli 1974 sei die zulässige Gebäudehöhe unter Bezug auf Paragraph 11, Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) in seiner Stammfassung als relative Mindest- und Höchsthöhe (8 m bzw. 13 m) ausgehend von einem in der Bauplatzerklärung festgelegten Bezugspunkt festgelegt. Für das LVwG sei nicht nachvollziehbar, inwieweit eine - von der Konsenswerberin und der belangten Behörde herangezogene - im Jahr 1955 (vor Errichtung des in Rede stehenden Hotels) gegebene Hangneigung Relevanz im Hinblick auf eine im Jahr 1974 getroffene Festlegung der Bauhöhe bezogen auf eine unmissverständlich normierte Bezugsebene haben könnte. Bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen mit der Bauplatzerklärung 1974 und der Festlegung der Bezugsebene für die Höhenfestlegung sei von den tatsächlich vorhandenen Geländegegebenheiten nach der bestehenden Bebauung des Hotels ausgegangen worden. In Ansehung der Projektunterlagen und des darin dargestellten Straßenniveaus ergebe sich, dass der an der Südseite projektierte Dachgeschoßausbau und die projektierte Attika als der Nachbarliegenschaft zugewandter höhenrelevanter Bauteil anzusehen sei, der die Dachumrissfläche überschreite und die Höhenfestlegung der Bauplatzerklärung (13 m vom normierten Bezugspunkt) schon bei dem in den Projektunterlagen höchsten Straßenniveau an der südöstlichen Grenze um mehrere Meter nicht einhalte.

4

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, in der zu ihrer Zulässigkeit zusammengefasst zum einen eine uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinsichtlich der Auslegung des § 11 Abs. 6 BGG in seiner Stammfassung (Verweis auf VwGH 8.4.1975, 1341/73 und 1.4.1993, 91/06/0215) vorgebracht wird; zum anderen sei das LVwG mit seiner Auslegung betreffend die Bezugsebene des Bauvorhabens von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, wonach beim natürlichen Gelände im Sinne des BGG auf jenen Geländeverlauf abzustellen sei, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGG bestanden habe. Indem das LVwG fallbezogen für die Feststellung der Bezugsebene auf den Zeitpunkt der Festlegung der Bauplatzerklärung abgestellt habe, widerspreche es der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, in der zu ihrer Zulässigkeit zusammengefasst zum einen eine uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinsichtlich der Auslegung des Paragraph 11, Absatz 6, BGG in seiner Stammfassung (Verweis auf VwGH 8.4.1975, 1341/73 und 1.4.1993, 91/06/0215) vorgebracht wird; zum anderen sei das LVwG mit seiner Auslegung betreffend die Bezugsebene des Bauvorhabens von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, wonach beim natürlichen Gelände im Sinne des BGG auf jenen Geländeverlauf abzustellen sei, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGG bestanden habe. Indem das LVwG fallbezogen für die Feststellung der Bezugsebene auf den Zeitpunkt der Festlegung der Bauplatzerklärung abgestellt habe, widerspreche es der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

5

Mit diesem Vorbringen wird die Zulässigkeit der Revision nicht dargetan.

6

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.

7

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. 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 Nichtvorliegen 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.

8

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. 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 ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

9

Der Verwaltungsgerichtshof ist dabei 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 einer Revision hätten führen können, aufzugreifen (vgl. für viele etwa VwGH 17.2.2025, Ra 2025/06/0018, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof ist dabei 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 einer Revision hätten führen können, aufzugreifen vergleiche , für viele etwa VwGH 17.2.2025, Ra 2025/06/0018, mwN).

10

Das LVwG kam im Revisionsfall nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung mit näherer Begründung zum Ergebnis, dass die in Rede stehenden Baumaßnahmen der Höhenfestlegung in der anzuwendenden Bauplatzerklärung aus dem Jahr 1974 widersprächen und die beantragte Baubewilligung aus diesem Grund wegen Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts der mitbeteiligten Partei zu versagen sei.

11

Dass die in Rede stehende Bauplatzerklärung des Jahres 1974 rechtskräftig erlassen worden ist, bestreitet die revisionswerbende Partei nicht; ebensowenig wird vorgebracht, dass diese erloschen wäre. Nachdem sich Gegenteiliges auch nicht aus den vorgelegten Verfahrensakten ergibt, durfte (und musste) das LVwG davon ausgehen, dass die Bauplatzerklärung 1974 nach wie vor im Rechtsbestand und daher im Revisionsfall anzuwenden ist (vgl. in diesem Sinne etwa VwGH 7.9.2017, Ra 2017/06/0150, mwN). Dass die in Rede stehende Bauplatzerklärung des Jahres 1974 rechtskräftig erlassen worden ist, bestreitet die revisionswerbende Partei nicht; ebensowenig wird vorgebracht, dass diese erloschen wäre. Nachdem sich Gegenteiliges auch nicht aus den vorgelegten Verfahrensakten ergibt, durfte (und musste) das LVwG davon ausgehen, dass die Bauplatzerklärung 1974 nach wie vor im Rechtsbestand und daher im Revisionsfall anzuwenden ist vergleiche , in diesem Sinne etwa VwGH 7.9.2017, Ra 2017/06/0150, mwN).

12

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betrifft die Frage der Auslegung eines konkreten Bescheides grundsätzlich nur den Einzelfall. In diesem Zusammenhang könnte sich nur dann eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG stellen, wenn vom Verwaltungsgericht diesbezüglich ein unvertretbares und die Rechtssicherheit beeinträchtigendes Auslegungsergebnis erzielt worden wäre (vgl. für nochmals etwa VwGH 21.7.2025, Ra 2025/06/0194, oder auch 13.11.2025, Ra 2025/06/0273 und 0274, jeweils mwN). Dass diese Beurteilung in Bezug auf die Bauplatzerklärung vom 9. Juli 1974 in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wären, zeigen die Zulässigkeitsgründe der Revision nicht auf. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betrifft die Frage der Auslegung eines konkreten Bescheides grundsätzlich nur den Einzelfall. In diesem Zusammenhang könnte sich nur dann eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG stellen, wenn vom Verwaltungsgericht diesbezüglich ein unvertretbares und die Rechtssicherheit beeinträchtigendes Auslegungsergebnis erzielt worden wäre vergleiche , für nochmals etwa VwGH 21.7.2025, Ra 2025/06/0194, oder auch 13.11.2025, Ra 2025/06/0273 und 0274, jeweils mwN). Dass diese Beurteilung in Bezug auf die Bauplatzerklärung vom 9. Juli 1974 in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wären, zeigen die Zulässigkeitsgründe der Revision nicht auf.

13

In dieser Bauplatzerklärung ist ein Bezugspunkt ausdrücklich festgelegt. Angesichts dessen wird mit dem Zulässigkeitsvorbringen, es liege eine uneinheitliche Rechtsprechung in Bezug auf die Auslegung des § 11 Abs. 6 BGG in seiner Stammfassung vor, nicht dargelegt, dass und inwiefern das Schicksal der gegenständlichen Revision von einer Auslegung der genannten Gesetzesbestimmung abhängen sollte. In dieser Bauplatzerklärung ist ein Bezugspunkt ausdrücklich festgelegt. Angesichts dessen wird mit dem Zulässigkeitsvorbringen, es liege eine uneinheitliche Rechtsprechung in Bezug auf die Auslegung des Paragraph 11, Absatz 6, BGG in seiner Stammfassung vor, nicht dargelegt, dass und inwiefern das Schicksal der gegenständlichen Revision von einer Auslegung der genannten Gesetzesbestimmung abhängen sollte.

14

Die Bestimmung des § 11 BGG gehört seit der Bebauungsgrundlagengesetz-Novelle 1992, LGBl. Nr. 99/1992 nicht mehr dem Rechtsbestand an. Dass noch über eine nennenswerte Anzahl vergleichbarer Fälle nach der früheren Rechtslage zu entscheiden sein wird, legt die revisionswerbende Partei nicht dar und ist für den Verwaltungsgerichtshof angesichts der bereits vor geraumer Zeit erfolgten Novellierung auch nicht ersichtlich. Auch unter diesem Blickwinkel wird keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt (vgl. etwa VwGH 23.7.2025, Ra 2025/06/0156). Die Bestimmung des Paragraph 11, BGG gehört seit der Bebauungsgrundlagengesetz-Novelle 1992, Landesgesetzblatt Nr. 99 aus 1992, nicht mehr dem Rechtsbestand an. Dass noch über eine nennenswerte Anzahl vergleichbarer Fälle nach der früheren Rechtslage zu entscheiden sein wird, legt die revisionswerbende Partei nicht dar und ist für den Verwaltungsgerichtshof angesichts der bereits vor geraumer Zeit erfolgten Novellierung auch nicht ersichtlich. Auch unter diesem Blickwinkel wird keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt vergleiche , etwa VwGH 23.7.2025, Ra 2025/06/0156).

15

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. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.

16

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff, insbesondere auf § 51 VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff, insbesondere auf Paragraph 51, VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 4. März 2026

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2024060064.L00

#### **Im RIS seit**

31.03.2026

#### **Zuletzt aktualisiert am**

02.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)