

TE Vwgh Beschluss 2026/1/20 Ra 2025/06/0329

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.2026

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Vorarlberg

L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg

L82008 Bauordnung Vorarlberg

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §415

ABGB §416

AVG §38

BauG VlbG 2001 §24 Abs3 lita

B-VG Art133 Abs4

B-VG Art92 Abs1

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. ABGB § 415 heute

2. ABGB § 415 gültig ab 01.01.1812

1. ABGB § 416 heute

2. ABGB § 416 gültig ab 01.01.1812

1. AVG § 38 heute

2. AVG § 38 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 38 gültig von 01.02.1991 bis 28.02.2013

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. B-VG Art. 92 heute
2. B-VG Art. 92 gültig von 28.10.2008 bis 03.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 27/2007
3. B-VG Art. 92 gültig ab 28.10.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
4. B-VG Art. 92 gültig von 19.12.1945 bis 27.10.2008 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
5. B-VG Art. 92 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 Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der A L, vertreten durch die Blum, Hagen und Partner Rechtsanwälte GmbH in Feldkirch, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Vorarlberg vom 3. Oktober 2025, LVwG-318-44/2024-R9, betreffend Versagung einer Baubewilligung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Gemeinde Sankt Gallenkirch; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung; mitbeteiligte Partei: Dr. M P, vertreten durch Mag. Markus Passer, Rechtsanwalt in Graz), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Vorarlberg (Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde der Mitbeteiligten gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 8. Februar 2024, mit welchem der Revisionswerberin eine Ausnahme zur Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen und Mindestabstände (Abstandsnachsicht) gegenüber einem näher bezeichneten im Eigentum der Mitbeteiligten stehenden Grundstück im erforderlichen Ausmaß gemäß § 7 Abs. 1 lit. c Baugesetzes (BauG.) und die Baubewilligung für den Umbau eines näher bezeichneten Wohnhauses gemäß § 28 Abs. 2 BauG. erteilt worden war, Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gemäß § 24 Abs. 3 lit. a BauG. iVm § 13 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG zurückgewiesen. Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Vorarlberg (Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde der Mitbeteiligten gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 8. Februar 2024, mit welchem der Revisionswerberin eine Ausnahme zur Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen und Mindestabstände (Abstandsnachsicht) gegenüber einem näher bezeichneten im Eigentum der

Mitbeteiligten stehenden Grundstück im erforderlichen Ausmaß gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Litera c, Baugesetzes (BauG.) und die Baubewilligung für den Umbau eines näher bezeichneten Wohnhauses gemäß Paragraph 28, Absatz 2, BauG. erteilt worden war, Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, Litera a, BauG. in Verbindung mit , Paragraph 13, Absatz 3, AVG in Verbindung mit , Paragraph 17, VwGVG zurückgewiesen.

2

Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - zusammengefasst aus, das Grundstück der Revisionswerberin und deren Tochter grenze im Norden an das Grundstück der Mitbeteiligten. Auf dem Grundstück der Revisionswerberin befinde sich ein über 200 Jahre altes Bauernhaus. Dieses sei zwischen 1992 und 1994 ohne Erteilung einer Baubewilligung umgebaut worden. Diese Baubewilligung solle im nunmehrigen Verfahren nachträglich erteilt werden.

3

Ein Teilbereich der Außenmauern der Treppenanlage sei im Zuge der Umbauarbeiten auf dem Grundstück der Mitbeteiligten errichtet worden. Dabei sei eine Fläche von 1 m² überbaut worden. In der südwestlichen Stiegenecke überrage die Außenmauer die Grenze südseitig bis zu 6 cm, westseitig zirka 11 cm, Richtung Gebäude verringere sich das Ausmaß auf 6 cm. Zudem sei der Abbruch und Neubau des Dachvorsprungs in einem Teilbereich an der Südwestseite in einem Ausmaß von zirka 1,82 m² über dem Grundstück der Revisionswerberin erfolgt.

4

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei die Zustimmung des Nachbarn erforderlich, wenn das Bauvorhaben des Bauwerbers (teilweise) auch auf seinem Grundstück ausgeführt werden solle. Aus § 8 AVG und aus dem in § 24 Abs. 3 lit. a BauG. normierten Zustimmungsrecht des Grundeigentümers zur Bauführung ergebe sich die auf die Zustimmung eingeschränkte Parteistellung des Grundeigentümers (mit Hinweis auf VwGH 10.4.2019, Ra 2018/06/0330). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei die Zustimmung des Nachbarn erforderlich, wenn das Bauvorhaben des Bauwerbers (teilweise) auch auf seinem Grundstück ausgeführt werden solle. Aus Paragraph 8, AVG und aus dem in Paragraph 24, Absatz 3, Litera a, BauG. normierten Zustimmungsrecht des Grundeigentümers zur Bauführung ergebe sich die auf die Zustimmung eingeschränkte Parteistellung des Grundeigentümers (mit Hinweis auf VwGH 10.4.2019, Ra 2018/06/0330).

5

Da der Stiegenaufgang im Ausmaß von zirka 1 m² auf dem Nachbargrundstück zu liegen komme, handle es sich um einen Grenzüberbau. Es liege kein Eigengrenzüberbau vor, sodass ein Grunderwerb der Rechtsvorgänger der Revisionswerberin nur bei redlicher Bauführung in Frage komme (mit Hinweis auf 25.9.2023, 6 Ob 3/23v). Der damalige Bauführer des Stiegenaufganges habe mangels Redlichkeit (mit näheren Ausführungen zum Vorliegen der Unredlichkeit) kein Alleineigentum an diesem Bauwerk und dem überbauten Grund nach den §§ 415 ff ABGB erworben. Auch ein Erwerb der überbauten Teilfläche durch Ersitzung scheide mangels redlichen Besitzes aus. Da der Stiegenaufgang im Ausmaß von zirka 1 m² auf dem Nachbargrundstück zu liegen komme, handle es sich um einen Grenzüberbau. Es liege kein Eigengrenzüberbau vor, sodass ein Grunderwerb der Rechtsvorgänger der Revisionswerberin nur bei redlicher Bauführung in Frage komme (mit Hinweis auf 25.9.2023, 6 Ob 3/23v). Der damalige Bauführer des Stiegenaufganges habe mangels Redlichkeit (mit näheren Ausführungen zum Vorliegen der Unredlichkeit) kein Alleineigentum an diesem Bauwerk und dem überbauten Grund nach den Paragraphen 415, ff ABGB erworben. Auch ein Erwerb der überbauten Teilfläche durch Ersitzung scheide mangels redlichen Besitzes aus.

6

Neben dem Treppenaufgang überrage auch das Dach das der Mitbeteiligten gehörende Grundstück. Auch diesbezüglich sei eine Zustimmung des Grundeigentümers für die Überbauung des Luftraumes über einer Liegenschaft nötig (mit Hinweis auf VwGH 11.11.1974, VwSlg. 8702 A/1974, 1129/74, zur NÖ Bauordnung), welche nicht vorliege.

7

Das Verwaltungsgericht habe der Revisionswerberin mit Beschluss vom 20. August 2025 gemäß § 13 AVG iVm § 17 VwGVG die Behebung des Mangels, nämlich die Vorlage der fehlenden Zustimmungserklärung der Mitbeteiligten zur Bauführung innerhalb einer näher bestimmten Frist aufgetragen. Die Revisionswerberin habe keine Zustimmungserklärung vorgelegt. Ob die Erteilung einer Abstandsnachsicht somit rechtmäßig gewesen sei oder nicht,

brauche daher nicht mehr geprüft zu werden. Das Verwaltungsgericht habe der Revisionswerberin mit Beschluss vom 20. August 2025 gemäß Paragraph 13, AVG in Verbindung mit , Paragraph 17, VwGVG die Behebung des Mangels, nämlich die Vorlage der fehlenden Zustimmungserklärung der Mitbeteiligten zur Bauführung innerhalb einer näher bestimmten Frist aufgetragen. Die Revisionswerberin habe keine Zustimmungserklärung vorgelegt. Ob die Erteilung einer Abstandsnachsicht somit rechtmäßig gewesen sei oder nicht, brauche daher nicht mehr geprüft zu werden.

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. 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.

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. 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.

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 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.

11

Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit zunächst vor, nach der früheren ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erwerbe selbst ein unredlicher Bauführer Eigentum an der überbauten Nachbarfläche, wenn die in Anspruch genommene Grundfläche im Vergleich zum nicht überbauten Teil geringwertig sei (mit Hinweis auf VwGH 19.1.2010, 2009/05/0068). Der Verwaltungsgerichtshof führe in seinem Erkenntnis vom 15. März 2012, 2010/06/0141, aber aus, dass sich diese Rechtsprechung nur auf den Fall des Eigengrundüberbaus beziehe und nicht auf einen Fall anwendbar sei, in dem die Grundeigentümer verschiedene Personen seien und der Bauführer unredlich sei. Die Revision sei daher zulässig, weil widersprüchliche höchstgerichtliche Entscheidungen vorlägen.

12

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Frage, wer Eigentümer eines Baugrundstücks ist, eine zivilrechtliche Vorfrage ist, welche die Behörde bzw. das nachprüfende Verwaltungsgericht nach den Bestimmungen des ABGB zu beurteilen hat (vgl. VwGH 25.5.2023, Ra 2020/06/0253, mwN). Zur Klärung der Eigentumsfrage bei Grenzüberbauten sind die allgemeinen Regeln der §§ 415 ff ABGB einschlägig (vgl. etwa VwGH 26.8.2025, Ra 2024/06/0167, mwN). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Frage, wer Eigentümer eines Baugrundstücks ist, eine zivilrechtliche Vorfrage ist, welche die Behörde bzw. das nachprüfende Verwaltungsgericht nach den Bestimmungen des ABGB zu beurteilen hat (vergleiche , VwGH 25.5.2023, Ra 2020/06/0253, mwN). Zur Klärung der Eigentumsfrage bei Grenzüberbauten sind die allgemeinen Regeln der Paragraphen 415, ff ABGB einschlägig (vergleiche , etwa VwGH 26.8.2025, Ra 2024/06/0167, mwN).

13

Bei der Auslegung von nicht in die Kompetenz der Verwaltung fallenden Rechtsmaterien kommt dem Verwaltungsgerichtshof keine Leitfunktion zu; er ist zur Fällung grundlegender Entscheidungen auf dem Gebiet des Zivilrechts nicht berufen, sodass die Auslegung zivilrechtlicher Normen auch keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG begründen kann, solange dem Verwaltungsgericht dabei keine krasse Fehlentscheidung

unterlaufen ist (vgl. etwa VwGH 21.5.2025, Ra 2025/01/0119, mwN). Bei der Auslegung von nicht in die Kompetenz der Verwaltung fallenden Rechtsmaterien kommt dem Verwaltungsgerichtshof keine Leitfunktion zu; er ist zur Fällung grundlegender Entscheidungen auf dem Gebiet des Zivilrechts nicht berufen, sodass die Auslegung zivilrechtlicher Normen auch keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG begründen kann, solange dem Verwaltungsgericht dabei keine krasse Fehlentscheidung unterlaufen ist (vergleiche, etwa VwGH 21.5.2025, Ra 2025/01/0119, mwN).

14

Der Verwaltungsgerichtshof hat in den im Zulässigkeitsvorbringen zitierten Erkenntnissen zur Auslegung der §§ 415 ff ABGB die Rechtsprechung des OGH herangezogen. Im Erkenntnis vom 15. März 2012, 2010/06/0141, hielt der Verwaltungsgerichtshof (mit Hinweis auf VwGH 19.1.2010, 2009/05/0068) fest, dass nach der näher genannten Rechtsprechung des OGH der Bauführer bei geringfügiger Überbauung in Analogie zu § 416 ABGB Alleineigentum an dem Bauwerk und der überbauten Fläche des Nachbargrundstücks erwerben, dass der OGH aber in einem jüngeren Urteil (Hinweis auf 11.10.2010, 6 Ob 167/10t) ausgesprochen habe, dass sich diese Rechtsprechung nur auf den Fall des Eigengrenzüberbaues beziehe, jedenfalls aber nicht auf einen Fall anzuwenden sei, in dem die Grundeigentümer verschiedene Personen seien. Insofern hat der Verwaltungsgerichtshof nicht in Abweichung zu seiner vormaligen Judikatur erkannt, sondern bei der - nicht in seine Leitkompetenz fallenden - Auslegung der §§ 415 ff ABGB die Entwicklung der Rechtsprechung des OGH berücksichtigt und sich auf dessen aktuelle Judikatur gestützt. Der Verwaltungsgerichtshof hat in den im Zulässigkeitsvorbringen zitierten Erkenntnissen zur Auslegung der Paragraphen 415, ff ABGB die Rechtsprechung des OGH herangezogen. Im Erkenntnis vom 15. März 2012, 2010/06/0141, hielt der Verwaltungsgerichtshof (mit Hinweis auf VwGH 19.1.2010, 2009/05/0068) fest, dass nach der näher genannten Rechtsprechung des OGH der Bauführer bei geringfügiger Überbauung in Analogie zu Paragraph 416, ABGB Alleineigentum an dem Bauwerk und der überbauten Fläche des Nachbargrundstücks erwerben, dass der OGH aber in einem jüngeren Urteil (Hinweis auf 11.10.2010, 6 Ob 167/10t) ausgesprochen habe, dass sich diese Rechtsprechung nur auf den Fall des Eigengrenzüberbaues beziehe, jedenfalls aber nicht auf einen Fall anzuwenden sei, in dem die Grundeigentümer verschiedene Personen seien. Insofern hat der Verwaltungsgerichtshof nicht in Abweichung zu seiner vormaligen Judikatur erkannt, sondern bei der - nicht in seine Leitkompetenz fallenden - Auslegung der Paragraphen 415, ff ABGB die Entwicklung der Rechtsprechung des OGH berücksichtigt und sich auf dessen aktuelle Judikatur gestützt.

15

Die Revision vermag mit ihrem Zulässigkeitsvorbringen somit keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG darzulegen, weil die Regelung des Art. 133 Abs. 4 B-VG auf - gegebenenfalls abweichende, fehlende oder uneinheitliche - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, nicht aber des OGH abstellt und der OGH (vgl. Art. 92 Abs. 1 B-VG), nicht aber der Verwaltungsgerichtshof vom Gesetz als Leitinstanz in Zivilsachen berufen wird (vgl. VwGH 6.12.2021, Ra 2021/03/0303, mwN). Die Revision vermag mit ihrem Zulässigkeitsvorbringen somit keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG darzulegen, weil die Regelung des Artikel 133, Absatz 4, B-VG auf - gegebenenfalls abweichende, fehlende oder uneinheitliche - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, nicht aber des OGH abstellt und der OGH (vergleiche, Artikel 92, Absatz eins, B-VG), nicht aber der Verwaltungsgerichtshof vom Gesetz als Leitinstanz in Zivilsachen berufen wird (vergleiche, VwGH 6.12.2021, Ra 2021/03/0303, mwN).

16

Nach der jüngsten Rechtsprechung des OGH ist beim Grenzüberbau bei Liegenschaften, die verschiedenen Eigentümern gehören, ein „außerbücherlicher Eigentumserwerb“ des unredlichen Bauführers zu verneinen (vgl. OGH 25.9.2023, 6 Ob 3/23v, mwN). Nach der jüngsten Rechtsprechung des OGH ist beim Grenzüberbau bei Liegenschaften, die verschiedenen Eigentümern gehören, ein „außerbücherlicher Eigentumserwerb“ des unredlichen Bauführers zu verneinen (vergleiche, OGH 25.9.2023, 6 Ob 3/23v, mwN).

17

Das Verwaltungsgericht qualifizierte die vorliegende Bauführung als unredlich und kam unter Heranziehung der zitierten Rechtsprechung des OGH zu dem Ergebnis, dass ein Eigentumserwerb des überbauten Grundstücks somit zu verneinen sei. Dem Zulässigkeitsvorbringen der Revision gelingt es daher auch nicht, darzustellen, dass dem Verwaltungsgericht bei der Lösung dieser Vorfrage eine krasse Fehlentscheidung unterlaufen ist (vgl. dazu, dass eine Unvertretbarkeit der angefochtenen Entscheidung in der Regel dann auszuschließen ist, wenn die Verwaltungsgerichte eine zivilrechtliche Vorfrage im Einklang mit der Rechtsprechung der OGH gelöst haben, neuerlich etwa

VwGH 21.5.2025, Ra 2025/01/0119, mwN). Das Verwaltungsgericht qualifizierte die vorliegende Bauführung als unredlich und kam unter Heranziehung der zitierten Rechtsprechung des OGH zu dem Ergebnis, dass ein Eigentumserwerb des überbauten Grundstücks somit zu verneinen sei. Dem Zulässigkeitsvorbringen der Revision gelingt es daher auch nicht, darzustellen, dass dem Verwaltungsgericht bei der Lösung dieser Vorfrage eine krasse Fehlentscheidung unterlaufen ist vergleiche , dazu, dass eine Unvertretbarkeit der angefochtenen Entscheidung in der Regel dann auszuschließen ist, wenn die Verwaltungsgerichte eine zivilrechtliche Vorfrage im Einklang mit der Rechtsprechung der OGH gelöst haben, neuerlich etwa VwGH 21.5.2025, Ra 2025/01/0119, mwN).

18

Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit weiters vor, das Verwaltungsgericht habe im vorliegenden Fall sowohl das Vorliegen eines „verbindlichen Grenzverlaufes“ als auch die Frage der Redlichkeit der Revisionswerberin im Hinblick auf die Ersitzung abweichend von der „ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung“ beurteilt.

19

Zu diesem Vorbringen ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in den gemäß § 28 Abs. 3 VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen ist, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte und in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat. Dabei hat der Revisionswerber konkret darzulegen, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einem der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden habe und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen sei, wobei die bloße Wiedergabe von Rechtssätzen zu verschiedenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes nicht ausreicht. Ebenso reicht auch die bloße Nennung von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nach Datum und Geschäftszahl, ohne auf konkrete Unterschiede in dieser Rechtsprechung hinzuweisen, nicht aus (vgl. etwa VwGH 21.12.2023, Ra 2023/06/0220, mwN). Zu diesem Vorbringen ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in den gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen ist, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte und in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat. Dabei hat der Revisionswerber konkret darzulegen, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einem der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden habe und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen sei, wobei die bloße Wiedergabe von Rechtssätzen zu verschiedenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes nicht ausreicht. Ebenso reicht auch die bloße Nennung von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nach Datum und Geschäftszahl, ohne auf konkrete Unterschiede in dieser Rechtsprechung hinzuweisen, nicht aus vergleiche , etwa VwGH 21.12.2023, Ra 2023/06/0220, mwN).

20

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 vermengt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe im Sinn der Anordnung des § 28 Abs. 3 VwGG vorliegt (vgl. etwa VwGH 28.2.2024, Ra 2024/06/0019, Rn. 6, 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 vermengt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe im Sinn der Anordnung des Paragraph 28, Absatz 3, VwGG vorliegt vergleiche , etwa VwGH 28.2.2024, Ra 2024/06/0019, Rn. 6, mwN).

21

Den genannten Anforderungen entspricht das Zulässigkeitsvorbringen nicht. Das behauptete Abweichen des

angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht im Sinn der oben angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, weil insoweit keine konkrete Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes angeführt wird, von der das Verwaltungsgericht abgewichen sein soll. Darüber hinaus wird auch nicht vorgebracht, welche konkrete Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte. Die Zulässigkeitsbegründung stellt der Sache nach Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) dar, sodass insoweit keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe vorliegt. Den genannten Anforderungen entspricht das Zulässigkeitsvorbringen nicht. Das behauptete Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht im Sinn der oben angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, weil insoweit keine konkrete Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes angeführt wird, von der das Verwaltungsgericht abgewichen sein soll. Darüber hinaus wird auch nicht vorgebracht, welche konkrete Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte. Die Zulässigkeitsbegründung stellt der Sache nach Revisionsgründe (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) dar, sodass insoweit keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe vorliegt.

22

Soweit die Revision zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, es fehle an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass bei einer Ersitzung von Eigentum die Zustimmung des Nachbarn iSd § 24 Abs. 3 BauG. erforderlich sei, ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall eine Ersitzung der überbauten Grundstücksfläche verneinte und sich schon aus diesem Grund die Relevanz der hier in der Zulässigkeitsbegründung gestellten Frage nicht erschließt. Soweit die Revision zu ihrer Zulässigkeit vorbringt, es fehle an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass bei einer Ersitzung von Eigentum die Zustimmung des Nachbarn iSd Paragraph 24, Absatz 3, BauG. erforderlich sei, ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall eine Ersitzung der überbauten Grundstücksfläche verneinte und sich schon aus diesem Grund die Relevanz der hier in der Zulässigkeitsbegründung gestellten Frage nicht erschließt.

23

Wenn die Revision letztlich ein Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, VwGH 9.9.2008, 2008/06/0066, ins Treffen führt, weil das Verwaltungsgericht auch eine Zustimmung des Nachbarn im Hinblick auf das die Grundstücksgrenze überragende Dach für erforderlich erachtete, ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall das Verwaltungsgericht die Versagung der beantragten Baubewilligung auch auf die fehlende Zustimmung zur Überbauung der Grundstücksgrenze durch den Stiegenaufgang stützte und bereits diese Begründung den Spruch des angefochtenen Erkenntnisses zu tragen vermag, sodass im Zusammenhang damit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG aufgezeigt wird. Wenn die Revision letztlich ein Abweichen des angefochtenen Erkenntnisses von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, VwGH 9.9.2008, 2008/06/0066, ins Treffen führt, weil das Verwaltungsgericht auch eine Zustimmung des Nachbarn im Hinblick auf das die Grundstücksgrenze überragende Dach für erforderlich erachtete, ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall das Verwaltungsgericht die Versagung der beantragten Baubewilligung auch auf die fehlende Zustimmung zur Überbauung der Grundstücksgrenze durch den Stiegenaufgang stützte und bereits diese Begründung den Spruch des angefochtenen Erkenntnisses zu tragen vermag, sodass im Zusammenhang damit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG aufgezeigt wird.

24

In der Revision werden 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. In der Revision werden 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, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 20. Jänner 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025060329.L00

Im RIS seit

17.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at