

TE Vwgh Beschluss 2026/1/15 Ra 2025/06/0314

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.01.2026

Index

L82000 Bauordnung

L82007 Bauordnung Tirol

001 Verwaltungsrecht allgemein

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §68 Abs1

BauO Tir 2022 §46 Abs1

BauRallg

VwRallg

1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2025/06/0315

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 1. des M N und 2. des O B, beide vertreten durch Mag. Gerhard Mader, Rechtsanwalt in Reutte, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 24. Oktober 2025, LVwG-2024/43/1066-13, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Gemeinde Lermoos; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit Bescheid vom 23. Dezember 2014 erteilte die belangte Behörde der Z GmbH die Baubewilligung für den Neubau

eines Gebäudes mit drei Wohnungen auf einem näher bezeichneten Grundstück. Spruchgemäß hielt die belangte Behörde fest:

„a) Die Baubewilligung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der Eigentümer spätestens bei der Fertigstellung des Gebäudes jene Wohnung bezeichnet, welche als Hauptwohnsitz für Pächter des Gebäudes und Vermieter der Ferienwohnung bestimmt ist und dass dieser als natürliche Person dort seinen Hauptwohnsitz nimmt und aufrecht erhält.

b) Die Baubewilligung wird unter der auflösenden Bedingung erteilt, dass sie erlischt, wenn jene natürliche Person, welche als Pächter des Gebäudes und Vermieter der Ferienwohnung im Gebäude fungiert, in der unter Punkt a) bezeichneten Wohnung nicht mehr den Hauptwohnsitz hat

c) Es steht dem Eigentümer frei, später eine andere Wohnung im Gebäude zu bestimmen, welche als Hauptwohnsitz für Pächter des Gebäudes und Vermieter der Ferienwohnung bestimmt ist“.

2

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Februar 2024, stellte diese fest, dass der Bescheid über die Erteilung der Baubewilligung vom 23. Dezember 2014 wegen Nichterfüllung der darin enthaltenen Bedingungen nicht rechtswirksam geworden sei und daher für den Bestand des näher bezeichneten Gebäudes keine Baubewilligung vorliege (Spruchpunkt 1.) und trug den Revisionswerbern als Eigentümern dieses Gebäudes gemäß § 46 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) auf, bis zum 31. Dezember 2024 das Gebäude zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wiederherzustellen (Spruchpunkt 2.). Mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Februar 2024, stellte diese fest, dass der Bescheid über die Erteilung der Baubewilligung vom 23. Dezember 2014 wegen Nichterfüllung der darin enthaltenen Bedingungen nicht rechtswirksam geworden sei und daher für den Bestand des näher bezeichneten Gebäudes keine Baubewilligung vorliege (Spruchpunkt 1.) und trug den Revisionswerbern als Eigentümern dieses Gebäudes gemäß Paragraph 46, Absatz eins, Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) auf, bis zum 31. Dezember 2024 das Gebäude zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Bauplatzes wiederherzustellen (Spruchpunkt 2.).

3

Begründend hielt die belangte Behörde fest, es seien mit Bescheid vom 23. Dezember 2014 zwei Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung für den Pächter des Gebäudes und Vermieter der Ferienwohnungen als Hauptwohnsitz genehmigt worden. Mit den vorgeschriebenen Bedingungen solle sichergestellt werden, dass das Gebäude nicht für Freizeitwohnsitzzwecke genutzt werde. Die Revisionswerber hätten am 30. Juli 2019 ihre Hauptwohnsitze im Gebäude angemeldet. Diese Änderung des Verwendungszwecks sei bewilligungspflichtig. Ein derartiger Antrag sei nach Erteilung eines Verbesserungsauftrags im September 2021 bei der belangten Behörde eingebracht worden. Tatsächlich würden die Revisionswerber die Wohnungen als unzulässige Freizeitwohnsitze nutzen. Da die Bedingung, nach Fertigstellung des Gebäudes die als Hauptwohnsitz zu nutzende Wohnung der Behörde bekanntzugeben, nie erfüllt worden sei, habe die Baubewilligung nach Fertigstellung des Gebäudes „ihre rechtliche Wirkung verloren“. Daher verfüge das Gebäude über keine rechtsgültige Baugenehmigung. Die auflösende Bedingung b) sei obsolet geworden, da die geforderte Benutzung der Hauptwohnsitzwohnung durch den Pächter/Vermieter und die Vermietung nie stattgefunden habe.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Innsbruck (Verwaltungsgericht) behob dieses aus Anlass der Beschwerde der Revisionswerber Spruchpunkt 1. dieses Bescheides ersatzlos und wies hinsichtlich des Spruchpunkts 2. die Beschwerde der Revisionswerber mit der Maßgabe, dass für die Erfüllung des Auftrags eine Frist bis zum 1. September 2026 festgesetzt werde, als unbegründet ab. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Innsbruck (Verwaltungsgericht) behob dieses aus Anlass der Beschwerde der Revisionswerber Spruchpunkt 1. dieses Bescheides ersatzlos und wies hinsichtlich des Spruchpunkts 2. die Beschwerde der Revisionswerber mit der Maßgabe, dass für die Erfüllung des Auftrags eine Frist bis zum 1. September 2026 festgesetzt werde, als unbegründet ab. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

5

Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, der Baubewilligungsbescheid vom 23. Dezember 2014 sei an die damalige Bauwerberin und ihren rechtsfreundlichen Vertreter zugestellt und nicht angefochten worden. Das

Bauvorhaben sei Anfang 2019 fertiggestellt und mit Kaufvertrag vom 4. Juli 2019 in das Eigentum der Revisionswerber übergegangen. Bis dato sei nicht bekanntgegeben worden, welche Wohnung als Hauptwohnsitz des Pächters/Vermieters fungieren solle. Seit 30. Juli 2019 seien ausschließlich die Revisionswerber mit Hauptwohnsitz im gegenständlichen Gebäude gemeldet. Eine Vermietung von Ferienwohnungen habe nie stattgefunden.

6

Eine Rechtswidrigkeit der Bedingungen des Baubewilligungsbescheides könne nicht mehr geltend gemacht werden, zumal dieser in Rechtskraft erwachsen sei. Tatsächlich handle es sich bei der Bedingung a) ihrer Natur nach um eine Auflage und keine Bedingung, was jedoch nichts an der Funktionalität der auflösenden Bedingung b) ändere. Die Baubewilligung sei aufgrund des Eintritts der auflösenden Bedingung erloschen.

7

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.

8

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.

9

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.

10

In der im Umfang der Beschwerdeabweisung (Spruchpunkt 2.) erhobenen Revision bringen die Revisionswerber in ihrer Zulässigkeitsbegründung zusammengefasst vor, es stelle sich die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, ob eine auflösende Bedingung in einem Baubewilligungsbescheid zulässig sei, deren Eintritt vom Willen und Einflussbereich des Konsenswerbers und des jeweiligen Konsensinhabers völlig unabhängig sei.

11

Die Beachtung rechtskräftiger Entscheidungen zählt zu den Grundsätzen eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens. Mit der Rechtskraft ist die Wirkung verbunden, dass die mit der Entscheidung unanfechtbar und unwiderruflich erledigte Sache nicht neuerlich entschieden werden kann (Wiederholungsverbot). Einer nochmaligen Entscheidung steht das Prozesshindernis der entschiedenen Sache (res iudicata) entgegen. Zudem folgt aus dem Gedanken der materiellen Rechtskraft grundsätzlich eine Bindungswirkung an eine behördliche Entscheidung (vgl. VwGH 17.5.2022, Ra 2020/06/0110 bis 0111, mwN). Die Beachtung rechtskräftiger Entscheidungen zählt zu den Grundsätzen eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens. Mit der Rechtskraft ist die Wirkung verbunden, dass die mit der Entscheidung unanfechtbar und unwiderruflich erledigte Sache nicht neuerlich entschieden werden kann (Wiederholungsverbot). Einer nochmaligen Entscheidung steht das Prozesshindernis der entschiedenen Sache (res iudicata) entgegen. Zudem folgt aus dem Gedanken der materiellen Rechtskraft grundsätzlich eine Bindungswirkung an eine behördliche Entscheidung vergleiche , VwGH 17.5.2022, Ra 2020/06/0110 bis 0111, mwN).

12

Der Baubewilligungsbescheid vom 23. Dezember 2014 ist in Rechtskraft erwachsen. Es war daher - entgegen den

Revisionsausführungen - im vorliegenden Verfahren betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes gemäß § 46 Abs. 1 TBO 2022 nicht mehr zu prüfen, ob die in den rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid vom 23. Dezember 2014 aufgenommenen Bedingungen rechtens in diesen Bescheid aufgenommen werden durften. Es wäre an den Revisionswerbern bzw. deren Rechtsvorgängerin gelegen, die Unzulässigkeit solcher Nebenbestimmungen im Rechtsmittelweg geltend zu machen. Das rechtliche Schicksal der vorliegenden Revision hängt daher nicht von der Beantwortung der geltend gemachten Frage ab. Der Baubewilligungsbescheid vom 23. Dezember 2014 ist in Rechtskraft erwachsen. Es war daher - entgegen den Revisionsausführungen - im vorliegenden Verfahren betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes gemäß Paragraph 46, Absatz eins, TBO 2022 nicht mehr zu prüfen, ob die in den rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid vom 23. Dezember 2014 aufgenommenen Bedingungen rechtens in diesen Bescheid aufgenommen werden durften. Es wäre an den Revisionswerbern bzw. deren Rechtsvorgängerin gelegen, die Unzulässigkeit solcher Nebenbestimmungen im Rechtsmittelweg geltend zu machen. Das rechtliche Schicksal der vorliegenden Revision hängt daher nicht von der Beantwortung der geltend gemachten Frage ab.

13

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. 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, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 15. Jänner 2026

Schlagworte

Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3 Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025060314.L00

Im RIS seit

10.02.2026

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