



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der Dr. S T, vertreten durch die Altenweisl Wallnöfer Watschinger Zimmermann Rechtsanwälte GmbH in Innsbruck, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 12. Juli 2024, LVwG-2023/31/0490-10, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Stadtgemeinde Kitzbühel; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat der belangten Behörde Aufwendungen in der Höhe von insgesamt € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung:**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.

- 4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (Verwaltungsgericht) wurde die Beschwerde der Revisionswerberin gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 5. Jänner 2023, mit welchem ihr gemäß § 46 Abs. 6 lit. d Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) die weitere Benützung eines auf einem näher bezeichneten Grundstück der KG K befindlichen Gebäudes untersagt worden war, als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.
- 5 Begründend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, dass der Revisionswerberin mit Bescheid der belangten Behörde vom 29. März 2021 die Baubewilligung für den Teilabbruch sowie für Neu-, Zu- und Umbaumaßnahmen beim bestehenden Gebäude erteilt worden sei; der Verwendungszweck des Gebäudes sei mit Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten für den ständigen Wohnbedarf festgelegt worden. Das Bauvorhaben sei in mehrfacher Hinsicht nicht entsprechend der Baubewilligung ausgeführt worden. Aus der Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. B. vom 7. Juni 2023 ergebe sich, dass sich die vorgenommenen Änderungen auf beide Wohneinheiten bezögen und bei Top 1 etwa Änderungen des Grundrisses, der Loggia, der Außenanlagen und des Heizsystems beträfen, bei Top 2 Änderungen im Heizsystem und im Kamin. Darüber hinaus seien allgemeine Gebäudeteile von den Änderungen betroffen (Änderungen der Fassaden und Änderungen des Daches), sodass keine der beiden Einheiten als der Bewilligung entsprechend fertiggestellt angesehen werden könne und eine Teilfertigstellungsmeldung nicht möglich sei. Zudem seien in der angeführten Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen detaillierte Ausführungen zur Teilbarkeit des Bauvorhabens angestellt worden, wonach das Bauvorhaben als unteilbares Ganzes anzusehen sei und eine Teilbarkeit der beantragten Baumaßnahmen nicht vorliege.



6 In den zur Zulässigkeit der Revision vorgetragenen Gründen bringt die Revisionswerberin vor, das angefochtene Erkenntnis leide an einem relevanten Begründungsmangel. Wenn, wie im Revisionsfall, ein Bauvorhaben teilweise fertiggestellt worden sei und somit im Sinn des § 44 Abs 1 TBO 2022 eine Anzeige der Bauvollendung auch für in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes oder selbständiger Teile einer sonstigen baulichen Anlage erfolgen könne, habe sich das Verwaltungsgericht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die gänzliche Untersagung der Benutzung der (gesamten) baulichen Anlage auch tatsächlich zulässig sei. Die bloße Zitierung von Beweisergebnissen - wie auch im Revisionsfall die (Großteils rechtlichen) Ausführungen des Amtssachverständigen - sei nach näher zitiertes Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht hinreichend, um den Anforderungen an die Begründung eines Erkenntnisses eines Verwaltungsgerichtes gerecht zu werden.

7 Da im Revisionsfall nicht nur konkrete Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichtes, sondern auch die eigenständige rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes fehlten, liege im Ergebnis eine unzureichende Begründung vor, die keine inhaltliche Überprüfung „auf Grund des vom Verwaltungsgericht angenommenen Sachverhalts“ zulasse, wodurch der Verwaltungsgerichtshof daran gehindert sei, seine Rechtskontrollaufgabe im Sinn des § 41 Abs. 1 VwGG wahrzunehmen und auch die Revisionswerberin gehindert werde, ihre Rechte zu verfolgen. Hätte sich das Verwaltungsgericht mit den aufgeworfenen Fragen beschäftigt hätte es zum Ergebnis gelangen können, dass hinsichtlich jener Gebäudeteile, zu denen eine Bauvollendungsanzeige vorliege, eine Untersagung der Benützung nicht möglich und eine solche höchstens „teilweise“ im Sinn des § 46 Abs. 6 TBO 2022 in Bezug auf die Außenanlagen gerechtfertigt gewesen sei.

Mit diesem Vorbringen wird keine Rechtsfrage dargelegt, der im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme.

8 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Begründungsmangel nur dann zur Zulässigkeit der Revision führen, wenn dieser relevant ist, der Mangel also den Revisionswerber an der Verfolgung



seiner Rechte oder den Verwaltungsgerichtshof an der Überprüfung des angefochtenen Erkenntnisses auf seine inhaltliche Richtigkeit hindert (vgl. etwa VwGH 19.5.2023, Ra 2023/06/0088, mwN).

- 9 Die Relevanz des geltend gemachten Begründungsmangels zeigt die vorliegende Revision jedoch nicht auf und eine solche ist für den Verwaltungsgerichtshof auch nicht ersichtlich, zumal sich aus der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses klar ergibt, dass das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung nicht nur die - abweichend von der Baubewilligung vorgenommenen - Änderungen der Außenanlagen, sondern auch die seitens des hochbautechnischen Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 7. Juni 2023 dargelegten Änderungen der Fassaden und des Daches des betreffenden Gebäudes zugrunde gelegt hat. Die Revisionswerberin tritt diesen Ausführungen in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht entgegen. Ausgehend davon kommt eine Trennbarkeit der konsenswidrig ausgeführten Bauteile vom übrigen Bauvorhaben jedoch nicht in Betracht, weil weder die Fassade noch das Dach als von einem Bauwerk trennbare Teile beurteilt werden können (vgl. dazu VwGH 13.11.2012, 2010/05/0132, zu Gebäudefronten, und VwGH 23.1.2007, 2005/06/0223, zur Erdgeschoßdecke).

Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.

- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG, insbesondere auf § 51 VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 18. März 2026