



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 des M R, vertreten durch Dr. Simon Brüggel, Rechtsanwalt in Kitzbühel, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 16. September 2025, LVwG-2023/39/0068-1, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Stadtgemeinde Kitzbühel; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (Verwaltungsgericht) wurde die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2022, mit welchem ihm gemäß § 46 Abs. 6 lit. g Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) die weitere Benützung des auf einer näher bezeichneten Liegenschaft befindlichen Gebäudes als Freizeitwohnsitz mit sofortiger Wirkung 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.
- 2 Begründend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, der Revisionswerber habe die gegenständliche Liegenschaft im Jahr 2002 erworben und sei deren alleiniger grundbücherlicher Eigentümer. Zu der vom Revisionswerber erstmals in seiner Beschwerde aufgeworfenen Frage, wer als Benützer der Wohnung anzusehen sei, führte das Verwaltungsgericht aus, dass dieses Vorbringen im Hinblick auf die Benützerfrage lediglich abstrakt und ohne jeglichen Sachverhaltsbezug im Hinblick auf die konkrete Benutzersituation gehalten sei. Soweit der Revisionswerber die Glaubwürdigkeit der Aussage des im Verfahren vor der Behörde zeugenschaftlich einvernommenen Nachbarn in Zweifel ziehe, sei dem die insoweit gleichlautende Aussage der eigenen Ehefrau des Revisionswerbers im





Verfahren entgegenzuhalten, sodass dem Beweisantrag auf neuerliche Zeugeneinvernahme des Nachbarn kein Mehrwert zukomme und diesem daher nicht stattzugeben gewesen sei. Der Beweisantrag auf Zeugeneinvernahme eines näher genannten Mitarbeiters der Stadtwerke K. laufe im Ergebnis auf einen im Verwaltungsverfahren unzulässigen Erkundungsbeweis hinaus. Der Beweisantrag liefere als eine bloße Behauptung gänzlich kein Substrat dafür, dass er geeignet sei bzw. aus welchen Gründen er geeignet sein solle, über den Gegenstand der Beweisaufnahme (keine freizeitwohnsitzmäßige Benützung durch den Revisionswerber) einen Beweis zu liefern und damit zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts beizutragen.

- 3 Selbst wenn der Revisionswerber zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr der Freizeitwohnsitzbenützer der Liegenschaft wäre, spräche dies nicht gegen die Bestätigung der behördlichen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht, zumal nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei baupolizeilichen Aufträgen die Herstellung jenes Zustandes, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht (hier Unterlassen der rechtswidrigen Benützung), keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgeblichen Sachverhalts sei.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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.

- 7 Der Revisionswerber behauptet in der Zulässigkeitsbegründung ein Abgehen von näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Verhandlungspflicht der Verwaltungsgerichte, weil das Verwaltungsgericht im Revisionsfall die Tatsachenfrage zu klären gehabt habe, ob der Revisionswerber als Benutzer des Objektes angesehen werden könne. § 46 Abs. 6 TBO 2022 normiere nämlich, dass die Benützungsuntersagung dem „Dritten“ gegenüber zu erfolgen habe, wenn der Bucheigentümer die Anlage vermietet habe. Tatsächlich sei vom Revisionswerber in der Beschwerde moniert worden, dass nicht ermittelt worden sei, wer Benutzer des Objektes sei. Ausdrücklich sei in der Beschwerde sodann zum Beweis dafür, dass der Revisionswerber nicht Benutzer des in Rede stehenden Objektes sei, die zeugenschaftliche Einvernahme von zwei Zeugen beantragt worden. Aus dem der Revision beiliegenden Meldezettel ergebe sich zudem, dass die vom Revisionswerber getrennt lebende Ehegattin seit 6. September 2024 mit Hauptwohnsitz an der gegenständlichen Adresse gemeldet sei; weiters sei aus dem offenen Grundbuch ersichtlich, dass zugunsten der Ehegattin ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen sei. Die Einvernahme der beantragten Zeugen in der mündlichen Verhandlung hätte ergeben, dass der Revisionswerber nicht Nutzer des Objektes sei und daher auch nicht Bescheidadressat sein könne. Zudem hätte der Revisionswerber in der mündlichen Verhandlung darlegen können, dass er von seiner Ehefrau getrennt lebe, diese seit 6. September 2024 mit Hauptwohnsitz an der gegenständlichen Adresse gemeldet sei und er auch aus diesem Grund das Objekt nicht benutze.
- 8 Der Vorwurf des Revisionswerbers, das Verwaltungsgericht habe in Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen, ist nicht berechtigt.
- 9 Der Revisionswerber hat im Beschwerdeverfahren die von der Baubehörde getroffenen Tatsachenannahmen nicht substantiiert bestritten und kein



konkretes (für die Rechtssache relevantes) sachverhaltsbezogenes Vorbringen erstattet. Insbesondere lässt sich - wie das Verwaltungsgericht zu Recht ausgeführt hat - seiner Beschwerde nicht entnehmen, dass er bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Erlassung des baubehördlichen Bescheides nicht Benutzer des gegenständlichen Freizeitwohnsitzes gewesen sei bzw. welche andere Person allenfalls Benutzer gewesen sein soll; wer „aktuell“, also nach Erlassung des baubehördlichen Bescheides Benutzer der gegenständlichen Wohnung ist, ist hingegen - worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat - nicht relevant. Das Beschwerdevorbringen erschöpft sich vorwiegend in abstrakten Ausführungen und der Geltendmachung von Verfahrensmängeln in Bezug auf die Ermittlung der Person des Benützers. Die Durchführung der vom Revisionswerber beantragten Beweise hat das Verwaltungsgericht mit näherer Begründung, der der Revisionswerber in seiner Zulässigkeitsbegründung nicht entgegentritt, für nicht erforderlich erachtet. Fragen der Beweiswürdigung sind somit für das Verwaltungsgericht nicht aufgetreten und es hat auch keine neuen Sachverhaltsfeststellungen getroffen. Es ist daher nicht zu erkennen, dass eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht eine weitere Klärung der Rechtssache im Sinn des § 24 Abs. 4 VwGVG hätte erwarten lassen. Der EGMR hat im Übrigen mit Blick auf Art. 6 EMRK die Auffassung vertreten, dass eine Verhandlung nicht in jedem Fall geboten ist, und zwar insbesondere dann nicht, wenn - wie hier - keine Fragen der (maßgeblichen) Beweiswürdigung auftreten oder die (maßgeblichen) Tatsachenfeststellungen nicht bestritten sind, sodass eine Verhandlung nicht notwendig ist und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden kann (vgl. etwa VwGH 14.7.2021, Ra 2021/06/0106, mwN).

10 In der Revision wird somit keine Rechtsfrage dargelegt, der im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme.

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

W i e n , am 19. November 2025

