



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision 1. des Ing. M J und 2. der E J, beide vertreten durch die Rechtsanwälte Gruber Partnerschaft KG in Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 6. November 2025, LVwG-AV-781/001-2025, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach der NÖ Bauordnung 2014 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevorstand der Marktgemeinde Sooß, vertreten durch die bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH in Baden bei Wien; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde S vom 26. Jänner 2024 wurden den revisionswerbenden Parteien als Eigentümer eines näher beschriebenen Grundstücks der KG S unter anderem näher bezeichnete baupolizeiliche Aufträge gemäß § 35 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) zum Abbruch näher genannter konsenslos errichteter Objekte erteilt und eine Frist von sechzehn Wochen ab Rechtskraft des Bescheides für die Umsetzung der Aufträge gesetzt.
- 2 Mit Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde S vom 2. Dezember 2024 wurde die von den revisionswerbenden Parteien dagegen erhobene Berufung unter Neufestsetzung der Frist mit spätestens sechzehn Wochen ab Rechtskraft des Berufungsbescheides als unbegründet abgewiesen.
- 3 Mit dem nun angefochtenen Erkenntnis wurde die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Parteien nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung unter Festsetzung einer neuen Frist als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt 1.) und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei (Spruchpunkt 2.).

==



- 4 Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung, soweit für das vorliegende Revisionsverfahren wesentlich, damit, dass mit rechtskräftigem Bescheid der Baubehörde 1. Instanz vom 9. September 2010 die Baubewilligung für den Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten erteilt worden sei und auf dem genehmigten Einreichplan ein „Technikraum“ eingezeichnet sei. Der Eingabe des Bauführers vom 26. Jänner 2012 sei ein Lageplan beigelegt und die revisionswerbenden Parteien hätten auf einen weiteren „Bestandsplan-Ausschnitt 20.08.2012“ verwiesen. Die Beilage der Fertigstellungsanzeige und die Bescheinigung des Bauführers vom 26. Jänner 2012 über die ordnungsgemäße und plan- und beschreibungsgemäße Errichtung des mit Bescheid vom 9. September 2010 bewilligten Bauvorhabens stimmten nicht mit der tatsächlichen Ausführung überein. Statt des im genehmigten Einreichplan vom Juli 2010 vorgesehenen „Technikraums“ im Ausmaß von 12,92 m² seien andere Objekte errichtet worden, so eine Öffnung der Außenwand und der Einbau eines Fensters („Objekt 1“), wobei mit dem Einbau die Standsicherheit und der Brandschutz des Gebäudes beeinträchtigt werden könne. Weiter sei ein näher bezeichneter „Technikraum“ („Objekt 2“) mit den Abmessungen 3,63 Meter mal 1,95 Meter mit einer Tür und ohne Fenster gebaut worden, dessen Errichtung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordere und der mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sei. Schließlich sei an der östlichen Außenwand und der südlichen Stahlbetonwand eine Holzflugdachkonstruktion („Objekt 3“) mit einem Dach und vier mit dem Boden kraftschlüssig verbundenen Stehern angebaut worden. Es diene als Lagerbereich und Unterstand für Hausrat und gewähre keinen Pflanzen Halt als Rankgerüst einer Gartenanlage. Für keines dieser Objekte liege eine Baubewilligung vor.
- 5 Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, ein als „Objekt 1“ bezeichnetes Fenster sei auf dem der Baubewilligung zugrunde gelegten Einreichplan nicht eingezeichnet und somit nicht Gegenstand der Bewilligung gewesen. Die Errichtung des Fensters sei sowohl im Jahr der Errichtung 2012 als auch im Zeitpunkt der Entscheidung als bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß § 14 Z 3 NÖ BO 2014 einzuordnen. Der als „Objekt 2“ bezeichnete Technikraum stelle entgegen dem Vorbringen der revisionswerbenden Parteien keine



Gerätehütte im Sinne des § 17 Z 8 NÖ BO 2014 dar. Der Raum sei in massiver Bauweise ausgeführt, verfüge über einen Stromanschluss, diene der Unterbringung der Wohnraumlüftung, des Wechselrichters der Photovoltaikanlage und der zentralen Staubsaugeranlage. Der letztlich ausgeführte „Technikraum“ weiche von dem bewilligten „Technikraum“ wesentlich hinsichtlich Ausmaß, Lage und Ausgestaltung ab. Auch dieses „Objekt 2“ sei im Jahr der Errichtung 2012 und im Zeitpunkt der Entscheidung bewilligungspflichtig (gewesen). Bei „Objekt 3“ handle es sich entgegen dem Vorbringen der revisionswerbenden Parteien auch nicht um ein bewilligungs-, anzeige- oder meldefreies Objekt gemäß § 17 NÖ BO 2014. Es sei auch keine Pergola gemäß § 17 Z 9 NÖ BO 2014, zumal das Objekt nach oben geschlossen sei, nicht als Rankgerüst einer Gartenanlage diene und raumbildend an zwei Wänden montiert sei. Auch handle es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Lagerfläche für Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude gemäß § 17 Z 16 NÖ BO 2014. Vielmehr stelle das Objekt ein Bauwerk im Sinne des § 4 Z 7 NÖ BO 2014 dar und schütze die gelagerten Gegenstände, worunter sich kein Brennholz befinde, vor der Witterung. Auch die Errichtung dieses Bauwerks sei im Zeitpunkt der Errichtung und im Zeitpunkt der Entscheidung bewilligungspflichtig gewesen. Die Aufträge gemäß § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014 seien zu Recht ergangen und die Beschwerde unter Neufestsetzung der Leistungsfrist als unbegründet abzuweisen gewesen.

- 6 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, in der zur Begründung ihrer Zulässigkeit vorgebracht wird, das Verwaltungsgericht sei von - nicht näher genannter - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen und habe das „Objekt 3“ als Pergola entgegen der Ansicht revisionswerbenden Parteien, nach der die Holzflugdachkonstruktion gemäß § 17 Z 7 und 16 NÖ BO 2014 bewilligungs-, anzeige- und meldefrei sei, bewertet und die Zuordnung zu „Z 16 leg. cit.“ negiert. Alleine für die Lagerung von Brennholz sei evident, „dass eine angenommene Pergola, als ein Rankgerüst, nicht gemeint sein kann, zumal der Regen- und Feuchtigkeitsschutz von gelagertem Brennmaterial nur durch eine Abdeckung nach oben, wie bei einem heute bei Sport- und Spielgeräten als Wetterschutz



für die Nutzer üblich, erreichbar ist. Somit ist die Subsumtion unter ‚Pergola‘ gesetzeswidrig erfolgt.“ Überdies sei auch die Begründung einer raumbildenden Ausbildung verfehlt, zumal entgegen den Ausführungen eine Montage der Konstruktion nur an einer Wand und nicht an zwei erfolgt sei. Die Lagerung anderer Gegenstände zum Schutz vor Witterung widerspreche nicht der Nutzung. Brennholz sei auch gegen Witterung zu schützen und nach der Gesetzesbestimmung sei auch das Aufstellen von Wärmetauschern und anderer technischer Einrichtungen zulässig. Die Frage, ob im Falle einer Konstruktion der genannten Art ein Bauwerk im Sinne des § 4 Z 7 NÖ BO 2014 anzunehmen sei, stelle schon allein, weil eine fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordere sowie eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden bestehe, eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung dar. Das Verwaltungsgericht habe aus den Begriffsbestimmungen des § 4 NÖ BO 2014 zu „baulichen Anlagen“, „Bauwerk“ und „Gebäude“ rechtsirrig geschlossen, dass „alle Objekte, welche mit dem Boden kraftschlüssig verbunden sind, demnach bewilligungspflichtig wären“. Dies sei unrichtig, zumal auch die in § 17 NÖ BO 2014 genannten Objekte mit dem Boden kraftschlüssig verbunden seien „und eine Statik erfordern“. Es gehe „nämlich darum, ob durch eine professionelle Herstellung und eine kraftschlüssige Verbindung zum Untergrund eine rechtliche Qualifikation unter § 17 NÖ BO auszuschließen ist. Selbst im Zivilrecht wird bei Superädifikaten, die ja nicht auf dauerhaften Verbleib ausgerichtet sind, durch eine massive und standfeste Ausführung die rechtliche Einordnung als Superädifikat nicht geändert. Sie ist auch im Baurecht nur durch eine hochwertige Ausführung einfacher Holzkonstruktionen und eine gegen Starkwetterereignisse erfolgte Absicherungen durch kraftschlüssige Verbindung keine Änderung der Einordnung solcher Konstruktionen unter § 17 NÖ BO nicht auszuschließen“. Eine Einsicht in den Bauakt durch einen Sachverständigen habe zweifelsfrei ergeben, dass das Verwaltungsgericht keine Einsicht genommen habe und die Auskunft der Baubehörde objektiv unrichtig gewesen sei. Bei der Anzeige vom 26. Jänner 2012 habe es sich um die Bauführerbescheinigung gehandelt, die Fertigstellungsanzeige sei erst am 10. Februar 2013 erfolgt und ein Bestandsplan mit Baubeschreibung am 14. Jänner 2013 übermittelt worden.





Die Änderungen zur Position des Technikraums und zum Fenster in der ostseitigen Außenwand seien in der Fertigstellungsanzeige korrekt mitgeteilt worden. Bei Einsicht in „den Bauakt“ am 17. November 2025 sei weder die Fertigstellungsanzeige noch der Einreichplan/Bestandplan im Bauakt aufgefunden worden. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts weise schwerwiegende Fehler auf, die eine Nichtigkeit begründeten. Aus den „vorgelegten Unterlagen“ ergebe sich, dass die Objekte 1, 2 und 3 Teil der Fertigstellungsanzeige gewesen seien und diese von der Baubehörde als ordnungsgemäß zur Kenntnis genommen worden sei. Die Baubehörde habe keine Verbesserung beauftragt, sondern die Änderungen angenommen. Es sei von einer ordnungsgemäßen Bekanntgabe der Änderungen auszugehen und keine gesonderte Bewilligung erforderlich. Es bestehe der dringende Verdacht, dass wesentliche Dokumente aus dem Bauakt entfernt worden seien und ohne diese Unterlagen baupolizeiliche Anordnungen erteilt worden seien, „die unter Bedacht auf die offenbar ursprünglichen Dokumente im Bauakt nicht hätten erteilt werden können.“

- 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.
- 8 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 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 ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.



- 10 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 vorliegt (vgl. für viele etwa VwGH 2.12.2024, Ra 2022/05/0177, Rn. 6, oder auch 19.3.2025, Ra 2024/06/0171, Rn. 9, jeweils mwN).
- 11 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nämlich in den gemäß § 28 Abs. 3 VwGG gesondert vorzubringenden Gründen konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, 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 (vgl. nochmals etwa VwGH 2.12.2024, Ra 2022/05/0177, Rn. 6, mwN).
- 12 Schon diesen Anforderungen entspricht die vorliegende Revision nicht. Die Zulässigkeitsgründe unter Punkt „3.1.“ der Revision stellen der Sache nach weitestgehend Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) dar, in denen die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses behauptet wird, ohne jedoch eine grundsätzliche Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu formulieren. Weiters findet sich das Vorbringen - teilweise zur Gänze und über weite Strecken wortident - in den mit „5. Revisionsgründe“ betitelten Ausführungen wieder. Das Zulässigkeitsvorbringen wird daher mit den weiteren Ausführungen, die inhaltlich ebenso Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermengt, die im Sinn der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dem Gebot des § 28 Abs. 3 VwGG nicht entspricht.
- 13 Im Übrigen unterliegt die Frage, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder auch bewilligungsfrei ist (vgl. etwa VwGH 23.6.2025, Ra 2025/05/0105, Rn. 12, mwN), ebenso wie die Frage, ob eine bestimmte



bauliche Anlage ein „aliud“ darstellt oder nicht (vgl. VwGH 25.3.2024, Ra 2022/05/0196, Rn. 19, mwN), und auch die Frage, ob ein konkreter Baubestand über einen baubehördlichen Konsens verfügt oder nicht (vgl. VwGH 25.8.2025, Ra 2025/05/0002, Rn. 9, mwN), grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes; eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge in diesem Zusammenhang jeweils nur dann vor, wenn diese Beurteilungen in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wären. Derartiges legt die Revision mit ihren Ausführungen nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

- 14 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 ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

W i e n , am 29. Jänner 2026

