



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag. Dr. Zehetner und die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kieslich, in der Revisionssache des M F in W, vertreten durch Mag. Gernot Steier, Rechtsanwalt in 3040 Neulengbach, Rathausplatz 108, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 30. März 2022, LVwG-AV-1977/001-2021, betreffend eine Bauangelegenheit (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Stadtrat der Stadtgemeinde K; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis bestätigte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (Verwaltungsgericht) die Zurückweisung eines Devolutionsantrages des Revisionswerbers mit der Begründung, die vormalige Grundstückseigentümerin habe ihren Antrag vom 4. Februar 2013 auf Erteilung einer Baubewilligung (auf welchen sich der Devolutionsantrag bezog) mit Schreiben vom 8. Juli 2015 zurückgezogen. Das Verwaltungsgericht sprach überdies aus, dass eine ordentliche Revision nicht zulässig sei.
- 2 Dagegen richtet sich die vorliegende Revision.
- 3 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.
- 4 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 in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.





- 5 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.
- 6 In der vorliegenden Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme:
- 7 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betrifft die Auslegung einer konkreten Parteienerklärung nur den Einzelfall und damit keine grundsätzliche Rechtsfrage (vgl. etwa VwGH 25.9.2019, Ra 2019/05/0103; 25.9.2018, Ra 2018/05/0247, oder auch 1.2.2022, Ra 2021/06/0221; 7.5.2020, Ra 2018/16/0042, und 16.3.2016, Ra 2016/04/0024, jeweils mwN). Dass diese vorliegend im Einzelfall erfolgte Beurteilung (nämlich: hinsichtlich des Schreibens der vorherigen Grundstückseigentümerin vom 8. Juli 2015 betreffend eine Zurückziehung des „Ansuchens zur Fertigstellungsanzeige vom 04.02.2013“) in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise erfolgt wäre, zeigen die Revisionszulässigkeitsgründe nicht auf und dies ist auch nicht ersichtlich (vgl. wiederum VwGH 25.9.2018, Ra 2018/05/0247, mwN).
- 8 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Erkenntnis nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen es davon ausging, dass sich das Schreiben der Voreigentümerin vom 8. Juli 2015 betreffend die Zurückziehung eines von ihr gestellten Antrages ungeachtet der Verwendung des Ausdruckes „Fertigstellungsanzeige“ nur auf ein näher beschriebenes, von ihr als Bauwerberin eingebrachtes Baubewilligungsansuchen vom 4. Februar 2013 bezogen haben konnte. Insbesondere ist das Verwaltungsgericht hierbei davon ausgegangen, dass die Voreigentümerin gleichzeitig mit der Zurückziehung des in Rede stehenden Antrages - mit Schreiben ebenfalls vom 8. Juli 2015 - ein neuerliches Bauansuchen an die Baubehörde erster Instanz gerichtet hat (welches, hier nicht verfahrenswesentlich, zwischenzeitlich wegen nicht verbessertem Formmangel zurückgewiesen wurde) sowie, dass der Baubehörde



bis zur Antragsrückziehung mit Schreiben vom 8. Juli 2015 ein Bauwerberwechsel nicht angezeigt worden war. Diesen Feststellungen tritt die Revision in ihren Zulässigkeitsgründen nicht entgegen.

- 9 Soweit in diesem Zusammenhang zum Nachweis für eine angeblich willkürliche Umdeutung der Parteierklärung durch das Verwaltungsgericht in der Zulässigkeitsbegründung der Revision eine eidesstattliche Erklärung der Voreigentümerin vom 25. Februar 2021 ins Treffen geführt wird, genügt es, darauf hinzuweisen, dass sich aus eben diesem (in den vorgelegten Verfahrensakten befindlichen) Schreiben vielmehr gerade die eindeutige Absicht der Zurückziehung des Bauansuchens vom 4. Februar 2013 (nach den unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis bei der Baubehörde eingelangt am 4. März 2013) ergibt („Ich erkläre, dass die Zurückziehung des seinerzeitigen Bauansuchens vom 4.3.2013 - die Rückziehung erfolgte am 8.7.2015 - von der Stadtgemeinde K[...] aus einem rechtsirrigen Motiv veranlasst wurde“).
- 10 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es auf die Motive eines Antragstellers für die Zurückziehung seines Antrages nicht an; als prozessuale Willenserklärung wird eine Zurückziehung mit dem Einlangen bei der zuständigen Behörde wirksam und damit unwiderruflich (vgl. etwa VwGH 25.6.2021, Ro 2019/05/0018, 0019, oder auch 25.5.2021, Ra 2021/22/0071, jeweils mwN). Weiters bewirkt der bloße Wechsel im Grundeigentum noch keinen Bauwerberwechsel und kommt es in diesem Zusammenhang auf das Grundeigentum nicht an, zumal der Grundeigentümer - auch nach der Rechtslage im Bundesland Niederösterreich (vgl. dazu § 6 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014) - eine eigene, vom Bauwerber verschiedene Parteistellung mit von jenen des Bauwerbers verschiedenen subjektiv-öffentlichen Rechten hat (vgl. insoweit vergleichbar zur Rechtslage in Wien etwa VwGH 19.5.2015, 2013/05/0128, und 3.8.2020, Ra 2019/05/0069, zur Rechtslage in Oberösterreich VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222, sowie zur Rechtslage in Niederösterreich VwGH 18.2.2021, Ra 2020/05/0200).



- 11 Dass die im vorliegenden Einzelfall erfolgte Beurteilung des
Verwaltungsgerichtes hinsichtlich des in Rede stehenden Schreibens vom
8. Juli 2015 in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren
Weise erfolgt wäre, ist somit nicht zu erkennen.
- 12 Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 15. Juni 2022

