



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 des Mag. R D, vertreten durch Dr. Georg Bauer und Mag. Edwin Kerschbaummayr, Rechtsanwälte in Linz, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 24. April 2025, LVwG-154282/11/KHu, betreffend Untersagung der Ausführung eines Bauvorhabens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Marktgemeinde Oberneukirchen; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde des Revisionswerbers gegen die mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde O vom 4. Juni 2024 erfolgte Untersagung der Ausführung eines näher beschriebenen, im Beschwerdeverfahren auf die „Sanierung des Bestandsgebäudes“ eingeschränkten Bauvorhabens gemäß § 25a Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt I.), dem Revisionswerber die Entrichtung von Kommissionsgebühren in Höhe von € 176,00 binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses auferlegt (Spruchpunkt II.) und ausgesprochen, dass gegen diese Entscheidung eine Revision zulässig sei (Spruchpunkt III.).
- 2 Seine Erwägungen gründete das Verwaltungsgericht unter anderem auf die Feststellungen, dass sich auf einem im Alleineigentum des Revisionswerbers stehenden näher bezeichneten Grundstück ein augenscheinlich schon länger nicht mehr genutztes und dem Verfall preisgegebenes Gebäude befinde, zu welchem im Melderegister bereits seit über 30 Jahren keine Wohnsitzmeldung mehr aufscheine. Das nach den Erwägungen des Verwaltungsgerichts rechtmäßig errichtete Gebäude weise ein Alter von mehr als 100 Jahren auf. Es lägen keine Bauakten zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes vor.



Baubewilligungen aus den Jahren 1995 und 2010 seien mangels Umsetzung der diesbezüglichen Bauvorhaben erloschen. Das Grundstück weise die Widmung „Grünland, Land- und Forstwirtschaft, Ödland“ auf. Der Revisionswerber beabsichtige, auf dem Baugrundstück Damwild in einer hobbymäßigen, die Kriterien eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht erfüllenden Weise zu halten. Das Gebäude solle in seinem wesentlichen Gebäudeteil in einem Ausmaß von ca. 6,3 x 9,6 m (also rund 30 % des ursprünglichen Gebäudes) in diesem Zusammenhang sowie zum Zwecke seines Aufenthalts (Übernachtungsmöglichkeit) genutzt werden. Weiters traf das Verwaltungsgericht nähere Feststellungen zum Bauzustand sowie zum Bauvorhaben.

- 3 Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für das vorliegende Verfahren wesentlich - aus, dass auf einem als „Grünland, Land- und Forstwirtschaft“ gewidmeten Grundstück gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürften, um dieses bestimmungsgemäß zu benutzen. Das Bestandsgebäude sei ein landwirtschaftliches Gebäude mit Wohn- und Stallbereich in einer ländlichen isolierten Lage. Eine Einstufung als bloßes Wohngebäude scheide aus, weil ein Stall und die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere der reinen Wohnnutzung fremd seien. Es gehe im vorliegenden Fall um die Nachnutzung eines im Grünland gelegenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes.
- 4 § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 stelle eine restriktiv auszulegende Ausnahmebestimmung dar und setze in Z 2 leg. cit. voraus, dass das Gebäude erhaltungswürdig sei. Nach den Materialien zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 seien Kriterien der Erhaltungswürdigkeit insbesondere der prinzipielle Weiterbestand der vorhandenen Bausubstanz, die technische Sanierbarkeit mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln sowie die grundsätzliche bestimmungsgemäße Benutzbarkeit des Objekts. Dies stelle eine Frage des konkreten Einzelfalls dar. Das gegenständliche Gebäude weise zu mehr als der Hälfte seiner Fläche keine raumbildenden Elemente mehr auf, die verbliebenen Mauerteile seien desolat,





nicht mehr verwendbar und im Inneren liege umfassender Pflanzenbewuchs vor. Der westliche Teil des Gebäuderests sei noch von einem Dach bedeckt und habe teilweise noch erkennbare raumbildende Funktionen, weise aber erhebliche Baugebrechen auf und die Dachkonstruktion sei mangelhaft. Im Bereich der Außenwände seien substantielle Mängel vorhanden, der Bestand weise ostseitig keinen Abschluss auf, zwischen den Aufenthaltsräumen und dem ungedämmten Dach fehle die Geschoßdecke und es sei kein Innenausbau ersichtlich. Der östliche Teil dieses westlichen Bereichs habe keine erkennbare Raumkonfiguration, es stünden nur mehr Dachenden über, es gäbe keinen Betonboden, sondern Pflanzenbewuchs. Die Erhaltungswürdigkeit liege daher weder in Bezug auf den Gesamtbestand noch in Bezug auf den westlichen Gebäudeteil vor (wird näher ausgeführt). Die Ausführung des Bauvorhabens sei gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 zu untersagen gewesen.

- 5 Außerdem liege auch der Versagungsgrund gemäß § 25a Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 vor, zumal das Bauvorhaben neben einer Verkleinerung des ursprünglichen Gebäudes und der Schaffung eines Abschlusses auch Änderungen und Dämmmaßnahmen umfasse. Sollte dies keinen Neubau darstellen, dann liege zumindest ein bewilligungspflichtiger Umbau vor. Gegenstand des Verfahrens sei die Untersagung der Ausführung in einem Anzeigeverfahren gewesen; eine Umdeutung der Anzeige in einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung sei nach näher genannter Rechtsprechung zudem nicht möglich.
- 6 Das Verwaltungsgericht begründete die Zulassung der Revision damit, die ordentliche Revision sei „zur Klarstellung zulässig, weil - soweit ersichtlich - keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, wann die ‚Erhaltungswürdigkeit‘ eines Gebäudes im Sinne des § 30 Abs. 6 Z 2 Oö. ROG 1994 gegeben ist, vorliegt.“
- 7 Sodann wurde die vorliegende ordentliche Revision erhoben, in der sich der Revisionswerber unter Punkt „II. Zulässigkeit“ der Begründung des Verwaltungsgerichts anschließt. Die Auslegung des Begriffs „erhaltungswürdig“ in § 30 Abs 6 Z 2 Oö. ROG 1994 sei im gegenständlichen Fall wesentlich, der Gesetzesbegriff sei unbestimmt. Es bestehe ein Bedürfnis



zur Klarstellung des Begriffs „erhaltungswürdig“. Weitere Ausführungen zur Zulässigkeit der Revision enthält diese nicht.

- 8 Das Verwaltungsgericht führte ein Vorverfahren durch, in dem sowohl die belangte Behörde als auch die Oberösterreichische Landesregierung von der Einbringung einer Revisionsbeantwortung Abstand nahmen.
- 9 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.
- 10 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. Ein solcher Beschluss ist gemäß § 34 Abs. 3 VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.
- 11 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.
- 12 Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe, die zur Zulässigkeit einer Revision hätten führen können, aufzugreifen (vgl. etwa VwGH 30.4.2024, Ro 2023/05/0005, Rn. 14, mwN).
- 13 Zur Zulassungsbegründung des Verwaltungsgerichtes:
- 14 Zweck der Begründungspflicht nach § 25a Abs. 1 zweiter Satz VwGG ist bei einer ordentlichen Revision die vom Verwaltungsgericht vorzunehmende Fokussierung auf die vom Verwaltungsgerichtshof zu lösende grundsätzliche Rechtsfrage (vgl. für viele etwa VwGH 8.10.2024, Ro 2021/05/0031, Rn. 12, mwN).



- 15 Eine wesentliche Rechtsfrage gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG liegt nur dann vor, wenn die Beurteilung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes von der Lösung dieser Rechtsfrage „abhängt“. Dies ist dann der Fall, wenn das rechtliche Schicksal der Revision von der behaupteten Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängt (vgl. etwa VwGH 26.1.2023, Ro 2022/05/0021, Rn. 12, mwN).
- 16 Mit den allgemeinen Ausführungen im gegenständlichen Zulassungsausspruch des Verwaltungsgerichtes wird nicht ausreichend konkret und fallbezogen nachvollziehbar dargestellt, aus welchem Grund das Schicksal der Revision, von den dort gestellten Fragen abhängen sollte (vgl. etwa nochmals VwGH 26.1.2023, Ro 2022/05/0021, Rn. 13).
- 17 Ein pauschales bzw. nur allgemein gehaltenes Vorbringen ohne Herstellung eines Fallbezuges und ohne fallbezogene Verknüpfung mit der angefochtenen Entscheidung reicht jedenfalls nicht aus (vgl. etwa VwGH 11.1.2023, Ro 2020/05/0007, Rn. 8, mwN), weshalb die Zulassungsbegründung des Verwaltungsgerichtes für sich genommen nicht zur Zulässigkeit der vorliegenden Revision führt.
- 18 Zur Zulässigkeitsbegründung des Revisionswerbers:
- 19 Auch in der ordentlichen Revision hat der Revisionswerber von sich aus die maßgeblichen Gründe für die Zulässigkeit der Revision aufzuzeigen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichtes für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht oder er andere Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet (vgl. aus vielen etwa nochmals VwGH 8.10.2024, Ro 2021/05/0031, Rn. 16, mwN).
- 20 Derartige weitere Ausführungen weist die Revision im vorliegenden Fall nicht auf.
- 21 Zudem beruht das angefochtene Erkenntnis auf der weiteren Begründung, dass auch der Versagungsgrund des § 25a Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 vorliege, zumal das angezeigte Bauvorhaben einer Baubewilligung bedürfe. Dazu enthält die Revision kein Vorbringen. Das Erkenntnis beruht somit auf einer





tragfähigen Alternativbegründung (vgl. dazu für viele etwa VwGH 29.10.2020, Ra 2020/05/0171, Rn. 10, mwN), gegen die in den Zulässigkeitsgründen der Revision nichts vorgebracht wird und die somit nicht bekämpft wird.

- 22 Wird in der Zulässigkeitsbegründung des Verwaltungsgerichtes das Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht dargestellt und auch vom Revisionswerber nicht (gesondert) dargelegt, dass die Entscheidung der Revision von der Beantwortung einer (anderen als der vom Verwaltungsgericht angesprochenen) Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung abhängt, so ist auch eine ordentliche Revision zurückzuweisen (vgl. erneut VwGH 11.1.2023, Ro 2020/05/0007, Rn. 14, mwN).
- 23 Die Revision zeigt somit keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung auf und war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 18. November 2025