



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.ⁱⁿ Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision des G S, vertreten durch Mag. Dr. Franz Nistelberger, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 18. November 2024, VGW-251/037/3835/2017/A-49, betreffend Vorschreibung der Kosten einer Ersatzvornahme (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 9. Dezember 2016, mit dem ihm als Eigentümer einer näher bezeichneten Baulichkeit gemäß § 11 Abs. 1 und 3 VVG die Kosten einer daran durchgeführten Ersatzvornahme in bestimmter Höhe vorgeschrieben worden waren, als unbegründet ab und sprach aus, dass die Erhebung einer Revision unzulässig sei. Der Ersatzvornahme lag ein hinsichtlich dessen zweiter Anordnung unerfüllter Bauauftrag zugrunde, demzufolge innerhalb näher angeführter Fristen (1.) der lockere Verputz an der gesamten Fassade zur Grundgrenze B-Straße 1xx abschlagen zu lassen war und (2.) in weiterer Folge die schadhafte Fassade zur Grundgrenze B-Straße 1xx instand setzen zu lassen war.
- 2 Nach den Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis handelt es sich beim verfahrensgegenständlichen Gebäude um ein Wohnhaus mit etwa H-förmigem Grundriss, das sowohl zu den beiden an der westlichen Seite benachbarten Gebäuden B-Straße 1xx und S-Straße 9x als auch zu jenen an der östlichen Seite benachbarten Gebäuden B-Straße 1yy und S-Straße 9y jeweils einen Innenhof aufweist.
- 3 Gegen dieses Erkenntnis erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom



6. Juni 2025, E 4878/2024, ablehnte und die Beschwerde zur Entscheidung an den Verwaltungsgerichtshof abtrat.

- 4 Der Revisionswerber erhob daraufhin die gegenständliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 In der Zulässigkeitsbegründung der Revision wird zunächst die Verletzung tragender Grundsätze des Verfahrensrechts geltend gemacht. Das Verwaltungsgericht sei Anträgen auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Umfang der anhand des (mittels Ersatzvornahme umgesetzten) Bauauftrages notwendigen Leistungen und zur Angemessenheit der zum Ersatz vorgeschriebenen Kosten sowie auf Durchführung eines Lokalaugenscheins - letzterer ebenso zur Feststellung des Ausmaßes der erforderlichen Leistungen - nicht nachgekommen, obwohl diese zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts geeignet gewesen wären. Das Verwaltungsgericht hätte sich mittels eines Lokalaugenscheins überzeugen müssen, auf welche Flächen sich der Bauauftrag bezogen habe. Wenn - wie



vorliegend - anhand der faktischen Gegebenheiten klar ersichtlich sei, welcher Teil der Innenhoffassade „zur Grundgrenze“ der Liegenschaft B-Straße 1xx einerseits und zur S-Straße 9x andererseits entfällt, könne den Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichtes, nach dem Inhalt des Bauauftrages sei die ganze Fassade zu sanieren gewesen, nicht gefolgt werden, zumal eindeutig nur von der Grundgrenze B-Straße 1xx die Rede gewesen sei. Auch das beantragte Sachverständigengutachten hätte den Umfang der notwendigen Leistungen und die Kosten hierfür aufzeigen können. Der Revisionswerber habe substantiiert die Angemessenheit der verzeichneten Kosten dem Umfang und der Höhe nach bemängelt. Dass sich bei Annahme eines geringeren Umfangs der erforderlichen Maßnahmen das Ausmaß der Kostenersatzpflicht verringere, liege auf der Hand. Aber auch bei Annahme der Sanierungspflicht der gesamten Fassade hätte ein Sachverständigengutachten der Höhe nach eine andere Kostenersatzpflicht begründen können.

- 9 Soweit dieses Zulässigkeitsvorbringen die Frage des Umfangs der nach dem Titelbescheid erforderlichen Leistungen aufwirft, ist diese Frage - worauf der Revisionswerber im Rahmen seines weiteren Zulässigkeitsvorbringens zutreffend zurückgreift (s. dazu unten Rn. 10ff) - im Wege der Auslegung des Titelbescheides zu klären. Das Verwaltungsgericht hat Feststellungen bezüglich der Situierung und Ausgestaltung der gegenständlichen Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes im Verhältnis zu den Nachbarliegenschaften und -gebäuden getroffen. Dass die örtlichen Verhältnisse ungeklärt wären, ergibt sich aus der angefochtenen Entscheidung ebenso wenig wie aus dem dazu erstatteten Zulässigkeitsvorbringen. Vor diesem Hintergrund konnte der Revisionswerber nicht aufzeigen, inwiefern für das Schicksal der Revision relevante Verfahrensmängel durch das Unterbleiben der Einholung eines Sachverständigengutachtens und der Durchführung eines Augenscheins vorlägen. Auch mit den völlig pauschalen, keinen Bezug zum konkreten Sachverhalt aufweisenden Ausführungen, das einzuholende Gutachten sei auch geeignet, der Höhe nach eine andere Kostenersatzpflicht zu begründen, gelingt es dem Revisionswerber nicht, die Relevanz des behaupteten Verfahrensmangels, weshalb also bei Vermeidung des Verfahrensmangels in der Sache ein anderes, für den Revisionswerber



günstigeres Ergebnis hätte erzielt werden können, darzutun. Dies setzt nämlich voraus, dass - auf das Wesentliche zusammengefasst - jene Tatsachen dargestellt werden, die sich bei Vermeidung des behaupteten Verfahrensfehlers als erwiesen ergeben hätten (vgl. etwa VwGH 18.11.2022, Ra 2022/05/0160; 21.11.2023, Ra 2020/05/0166, Rn. 13; jeweils mwN). Eine solche konkrete und fallbezogene Relevanzdarstellung lässt die Revision mit ihrem pauschal gehaltenen Zulässigkeitsvorbringen vermissen.

- 10 Weiters wird die Zulässigkeit der Revision mit einer grob falschen Anwendung von der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu entnehmenden Auslegungsregeln (Hinweis auf VwGH 30.6.2015, Ra 2015/06/0053; 10.11.2022, Ra 2022/06/0079) begründet. Bescheide seien rein objektiv nach ihrem Wortlaut auszulegen; eine subjektive Interpretation nach dem Willen der Behörde sei ebenso wie eine Auslegung nach der subjektiven Erwartungshaltung des Bescheidadressaten schon im Ansatz verfehlt.
- 11 Die Frage der Auslegung eines konkreten Bescheides betrifft grundsätzlich nur den Einzelfall, und es könnte sich in diesem Zusammenhang nur dann eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG stellen, wenn vom Verwaltungsgericht diesbezüglich ein unvertretbares und die Rechtssicherheit beeinträchtigendes Auslegungsergebnis erzielt worden wäre (vgl. für viele etwa VwGH 21.7.2025, Ra 2025/06/0194; 25.8.2025, Ra 2025/05/0002, jeweils mwN). Von einer unvertretbaren, die Zulässigkeit der Revision begründenden Auslegung kann aber nicht schon dann ausgegangen werden, wenn neben dem Auslegungsergebnis des Verwaltungsgerichtes eine weitere, andere Auslegung denkbar ist (vgl. etwa VwGH 4.10.2024, Ra 2024/04/0413; vgl. in diesem Sinn auch VwGH 19.4.2021, Ra 2021/05/0056; 15.3.2024, Ra 2023/10/0403, Rn. 14; jeweils mwN).
- 12 Eine Unvertretbarkeit der vom Verwaltungsgericht vorgenommenen Auslegung des Umfangs der dem Revisionswerber mit dem Titelbescheid auferlegten Arbeiten im Sinn der Erfassung der „gesamten Fassade des westlichen Innenhofes“ vermag der Revisionswerber vor dem Hintergrund, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude unstrittig zwei Innenhöfe mit Hoffassaden





(einen westlichen zu den benachbarten Gebäuden B-Straße 1xx und S-Straße 9x und einen östlichen zu den benachbarten Gebäuden B-Straße 1yy und S-Straße 9y) aufweist und im Titelbescheid von der „gesamten Fassade“ die Rede ist, mit seinem alleinigen Vorbringen, es sei lediglich von der Sanierung der Fassade zur Grundgrenze B-Straße 1xx, nicht aber zur Grundgrenze S-Straße 9x, die Rede, nicht aufzuzeigen.

- 13 Soweit dem Zulässigkeitsvorbringen Hinweise auf die Geltendmachung eines diesbezüglichen Begründungsmangels zu entnehmen sind, wird damit nicht gleichzeitig die Relevanz eines solchen allfälligen Begründungsmangels aufgezeigt (vgl. dazu etwa VwGH 8.10.2024, Ro 2021/05/0031, Rn. 23; 3.9.2025, Ra 2025/06/0110).
- 14 In der Revision werden sohin 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 zurückzuweisen.

W i e n , am 6. November 2025

