



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Mag.^a Merl sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.ⁱⁿ Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in den Revisionsachen der B GmbH, jeweils vertreten durch die DORDA Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich jeweils vom 28. Mai 2026, 1. LVwG-AV-735/001-2025, 2. LVwG-AV-736/001-2025, 3. LVwG-AV-738/001-2025 und 4. LVwG-AV-739/001-2025, jeweils betreffend Untersagung eines angezeigten Bauvorhabens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Stadtsenat der Stadt Wiener Neustadt; weitere Partei: Niederösterreichische Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit den angefochtenen Erkenntnissen wies das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (LVwG) die Beschwerden der revisionswerbenden Partei gegen jeweils näher bezeichnete Bescheide des Stadtsenates der Stadtgemeinde W (belangte Behörde), mit welchen der revisionswerbenden Partei im gemeindeinternen Instanzenzug eine jeweils näher beschriebene Bauführung auf einem näher genannten Grundstück in W untersagt worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen als unbegründet ab und erklärte eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof für nicht zulässig.
- 2 Dazu führte das LVwG jeweils zusammengefasst aus, bei den gegenständlich angezeigten Bauvorhaben handle es sich um bewilligungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) und die Untersagung sei jeweils rechtzeitig innerhalb der sechswöchigen Frist des § 15 Abs. 4 NÖ BO 2014 erfolgt.
- 3 In den Zulässigkeitsbegründungen der dagegen erhobenen außerordentlichen Revisionen wird gleichlautend zusammengefasst vorgebracht, es lägen Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung vor, weil Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage fehle, wie der Bewilligungstatbestand des





§ 14 Z 3 NÖ BO 2014 vom Anzeigetatbestand des § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a leg. cit. sowie vom Tatbestand des bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhabens in § 17 Z 4 leg. cit. abzugrenzen sei, weiters weil das LVwG von der Rechtsprechung abweichen sei, wonach ein Untersagungsbescheid nur innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige erlassen werden dürfe, da die am 19. Dezember 2024 eingebrachte Bauanzeige vollständig gewesen sei und weil außerdem entscheidungswesentliche Feststellungen fehlten und die Beweiswürdigung des LVwG unvertretbar 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 ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 7 Diesem 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. 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. Im Fall einer behaupteten Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat der Revisionswerber dabei konkret darzulegen, dass der der gegenständlich angefochtenen Entscheidung zu Grunde liegende Sachverhalt einem der von ihm ins Treffen geführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gleicht, das Verwaltungsgericht im gegenständlichen Fall dennoch anders entschieden habe und es damit von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen sei. Die bloße Nennung von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes nach Datum und Geschäftszahl, ohne auf konkrete Unterschiede in dieser Rechtsprechung hinzuweisen, reicht dabei nicht aus (vgl. für viele etwa VwGH 29.5.2026, Ra 2026/05/0043, mwN).

- 8 Die vorliegenden Revisionen entsprechen den genannten Anforderungen nicht. Die Zulässigkeitsbegründungen der Revisionen stellen der Sache nach weitestgehend Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) dar und es wird darin nicht vorgebracht, welche konkrete - nicht bloß auf eine einzelfallbezogene Beurteilung gerichtete - Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revisionen zu lösen hätte (vgl. etwa VwGH 26.8.2025, Ra 2025/06/0222).
- 9 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt einer Rechtsfrage nämlich nur dann grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus von Bedeutung ist. Der Verwaltungsgerichtshof ist nach dem Revisionsmodell nicht dazu berufen, die Einzelfallgerechtigkeit in jedem Fall zu sichern - diese Aufgabe obliegt den Verwaltungsgerichten (vgl. für viele nochmals etwa VwGH 29.5.2026, Ra 2026/05/0043, mwN).





- 10 Dementsprechend hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Auslegung von konkreten Parteienerklärungen ebenso wie die Frage, ob ein konkretes Bauvorhaben bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder auch bewilligungsfrei ist, grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes unterliegt. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung könnte in einem solchen Zusammenhang jeweils nur dann vorliegen, wenn diese Beurteilung vom Verwaltungsgericht in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. für viele etwa VwGH 12.4.2023, Ra 2023/05/0020 bzw. 26.3.2026, Ra 2025/05/0197, jeweils mwN). Eine derartige Unvertretbarkeit wird in den Zulässigkeitsbegründungen der vorliegenden Revisionen nicht aufgezeigt.
- 11 In den Revisionen werden damit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revisionen waren daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 6. August 2026

