

TE Vwgh Erkenntnis 2023/5/17 Ra 2022/13/0121

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.05.2023

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich
L82004 Bauordnung Oberösterreich
L82054 Baustoff Oberösterreich
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich
001 Verwaltungsrecht allgemein
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

ABGB §297
BauO OÖ 1994 §3 Abs2 Z5
BauTG OÖ 2013 §2 Z12
ROG OÖ 1994 §25
ROG OÖ 1994 §25 Abs3 Z1
ROG OÖ 1994 §25 Abs3 Z3
ROG OÖ 1994 §25 Abs4
ROG OÖ 1994 §28
ROG OÖ 1994 §28 Abs4
VwRallg
1. ABGB § 297 heute
2. ABGB § 297 gültig ab 01.01.1812

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ra 2022/13/0122

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Büsser, den Hofrat MMag. Maislinger, die Hofrätinnen Dr. Reinbacher und Dr.in Lachmayer sowie den Hofrat Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Schramel, über die Revisionen des G in S, vertreten durch die Haslinger/Nagele Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Mölker Bastei 5, gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichts

Oberösterreich vom 28. September 2022, Zlen. 1. LVwG-151209/62/DM, 2. LVwG-151210/61/WP, betreffend Erhaltungsbeiträge nach dem Oö. ROG 1994 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeinderat der Marktgemeinde S, vertreten durch Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Dr. Michael Pichlmair, MMag. Michael Gütlbauer, Rechtsanwälte in 4600 Wels, Eisenhowerstraße 27; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revisionen werden als unbegründet abgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Marktgemeinde S Aufwendungen in der Höhe von (insgesamt) € 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

1

Der Revisionswerber und seine Ehefrau sind je zur Hälfte Miteigentümer der Grundstücke (u.a.) Nr. x/2, x/4 und x/6, allesamt eingetragen in der EZ y.

2

Strittig sind in den vorliegenden Verfahren Erhaltungsbeiträge gemäß § 28 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 für die Grundstücke x/2 und x/6 ab dem Kalenderjahr 2016. Strittig sind in den vorliegenden Verfahren Erhaltungsbeiträge gemäß Paragraph 28, Oö. Raumordnungsgesetz 1994 für die Grundstücke x/2 und x/6 ab dem Kalenderjahr 2016.

3

Zum bisherigen Verfahrensgeschehen ist auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Oktober 2019, Ra 2019/16/0129 und 0130, sowie vom 7. Oktober 2020, Ra 2020/16/0121 und 0122, zu verweisen.

4

Im fortgesetzten Verfahren holte das Verwaltungsgericht ein Gutachten ein; der Revisionswerber legte dazu ein von ihm eingeholtes Gutachten vor. Die Gutachten wurden - in Anwesenheit der beiden Sachverständigen - im Rahmen einer mündlichen Verhandlung erörtert.

5

Mit den nunmehr angefochtenen Erkenntnissen wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden mit den Maßgaben als unbegründet ab, dass für das Grundstück x/6 ab dem Kalenderjahr 2016 ein jährlicher Erhaltungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage von 110 € und für die Abwasserentsorgungsanlage von 240 € fällig werde, für das Grundstück x/2 werde ab dem Kalenderjahr 2016 ein jährlicher Erhaltungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage von 132 € und für die Abwasserentsorgungsanlage von 288 € fällig. Es sprach jeweils aus, dass gegen diese Entscheidung eine Revision unzulässig sei.

6

Nach Wiedergabe des Verfahrensgeschehens führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die Grundstücke x/2 und x/6 seien laut Flächenwidmungsplan jeweils als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet. Sie wiesen eine Fläche von 1.305 m² bzw. 1.183 m² auf und grenzten unmittelbar an das mit dem Wohngebäude des Revisionswerbers bebaute Grundstück x/4, das eine Fläche von 1.207 m² aufweise. Die Grundstücke x/2 und x/6 seien großteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen; sie dienten dem Revisionswerber ausschließlich zur Eigenversorgung mit Gemüse und Früchten und daraus gewonnenen Folgeprodukten sowie zu Erholungs- und Freizeitzielen. Auf dem Grundstück x/6 befanden sich ein Flüssiggastank und die Hauskanalanlage. Der für das Wohnhaus bewilligte Flüssiggastank sei entsprechend dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft auf dem Grundstück x/4 genehmigt. Es handle sich um einen Flüssiggastank, der sich zur Gänze unter der Erde befinde; nur ein Servicedeckel befinde sich über der Erde.

7

Die Grundstücke x/2 und x/6 seien durch eine gemeindeeigene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aufgeschlossen. Die in Frage kommenden Stränge der Anlagen lägen weniger als 50 m von den Grundstücken entfernt.

8

Die Grundstücke x/2, x/4 und x/6 würden vom Revisionswerber gemeinsam als Garten sowie als Arbeits- und Erholungsfläche genutzt. Weiters seien auf den Grundstücken Hochbeete für Gemüse angelegt. Obstbäume und Sträucher dienten der Eigenversorgung. Es werde kein wirtschaftlicher Ertrag durch einen Verkauf an Dritte erzielt.

9

Bei gemeinsamer Verwertung der Grundstücke x/2 und x/4 sei mit einem niedrigeren Kaufpreiserlös in der Höhe von

rund 25 % je Quadratmeter zu rechnen als bei einem getrennten Verkauf der Grundstücke. Bei gemeinsamer Verwertung der Grundstücke x/6 und x/4 werde im Vergleich zu einer getrennten Verwertung der einzelnen Grundstücke ein niedrigerer Kaufpreiserlös von 6 % je Quadratmeter erzielt.

10

Im Rahmen der Beweiswürdigung wurde - nach näherer Auseinandersetzung mit dem vom Verwaltungsgericht eingeholten Gutachten und dem Privatgutachten - jeweils ausgeführt, das Privatgutachten beruhe in wesentlichen Teilen auf unbelegten, nicht nachvollziehbaren und teils unrichtigen Behauptungen. Das Ergebnis des Privatsachverständigen erweise sich als unschlüssig. Das in sich schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des Amtssachverständigen habe damit nicht entkräftet werden können.

11

Die strittigen Erhaltungsbeiträge seien vorzuschreiben, wenn ein Grundstück, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sei, nicht bebaut sei (je nach Aufschließung des Grundstückes mit einer Abwasserentsorgungsanlage und einer Wasserversorgungsanlage).

12

Der auf dem Grundstück x/6 befindliche Gastank führe nicht dazu, dass diese Liegenschaft als bebaut anzusehen sei; bei einem Flüssiggastank handle es sich um kein Gebäude.

13

Als bebaut gelte ein Grundstück aber auch dann, wenn dieses Grundstück mit einem bebauten Grundstück eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bilde, an dieses unmittelbar angrenze und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen sei.

14

Ob eine derartige Untrennbarkeit vorliege, hänge davon ab, ob im Falle getrennter Verwertung der Grundstücke derselbe Quadratmeterpreis zu erzielen wäre wie bei gemeinsamer Verwertung der Grundstücke. Dies sei auf der Grundlage eines Gutachtens eines Sachverständigen zu klären.

15

Das Beweisverfahren habe ergeben, dass die getrennte Verwertung der Grundstücke jeweils zu einem höheren Erlös führen würde als die gemeinsame Verwertung der Grundstücke. Durch eine getrennte Verwertung trete somit kein wirtschaftlicher Schaden ein. Damit sei eine Untrennbarkeit der Grundstücke nicht gegeben.

16

Die Erhaltungsbeiträge seien aber abweichend von den angefochtenen Bescheiden festzusetzen gewesen; es liege insoweit - ausgehend von den unstrittigen Bemessungsgrundlagen und unstrittigen Abgabensätzen - offensichtlich ein Rechenfehler der belangten Behörde vor.

17

Gegen diese Erkenntnisse wenden sich die vorliegenden Revisionen.

18

Nach Einleitung des Vorverfahrens hat die belangte Behörde jeweils eine Revisionsbeantwortung eingebracht; die weitere Partei (Oberösterreichische Landesregierung) hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

19

Der Verwaltungsgerichtshof hat - nach Verbindung der Verfahren zur gemeinsamen Entscheidung - erwogen:

20

Die Revisionen sind zulässig, aber nicht begründet.

21

§ 25 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994; idF LGBl. Nr. 69/2015) lautet auszugsweise Paragraph 25, Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994; in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2015,) lautet auszugsweise:

„§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (§ 1 Abs. 1 Oö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen

Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist.(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (Paragraph eins, Absatz eins, Oö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist.

[...]

(3) Als bebaut gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil,

1.

auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 der Oö. Bauordnung 1994 fällt, oder auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, der Oö. Bauordnung 1994 fällt, oder

2.

auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn der Oö. Bauordnung 1994 tatsächlich begonnen wurde oder

3.

das bzw. der mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil gemäß Z 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet, an dieses bzw. diesen unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist. das bzw. der mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil gemäß Ziffer eins, und 2 eine untrennbare wirtschaftliche

Einheit bildet, an dieses bzw. diesen unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist.

(4) Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil, wenn es bzw. er selbständig bebaubar ist und

1.

von dem für den Anschluß in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder

2.

von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserleitungsstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder

3.

durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde im Sinn der Oö. Bauordnung 1994 aufgeschlossen ist.

[...]“

22

§ 28 Oö. ROG 1994 (idF LGBl. Nr. 69/2015) lautet auszugsweise Paragraph 28, Oö. ROG 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2015,) lautet auszugsweise:

„§ 28

Erhaltungsbeitrag im Bauland

(1) Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstücks oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage oder eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Diese Festsetzung gilt auch für die folgenden Jahre.

[...]

(4) § 25 Abs. 1 letzter Satz, Abs. 3, 4, 6 und 7 sowie § 26 Abs. 1 Z 1, Abs. 4 und 7 gelten sinngemäß(4) Paragraph 25, Absatz eins, letzter Satz, Absatz 3, 4, 6 und 7 sowie Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer eins,, Absatz 4, und 7 gelten sinngemäß.

[...]“

23

Der Aufschließungsbeitrag wurde mit der Stammfassung des Oö. ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993, mit der Absicht normiert, Bauland zu mobilisieren und damit eine effizientere Nutzung des Baulandes zu erreichen. Es sollte dem Horten von gewidmetem Bauland und Baulandspekulationen entgegengewirkt und ein vermehrtes Angebot an Baugründen sichergestellt werden (vgl. Ausschussbericht, Beilage 340/1993, 2, 5, 19 f.). Der Aufschließungsbeitrag wurde mit der Stammfassung des Oö. ROG 1994, Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993,, mit der Absicht normiert,

Bauland zu mobilisieren und damit eine effizientere Nutzung des Baulandes zu erreichen. Es sollte dem Horten von gewidmetem Bauland und Baulandspekulationen entgegengewirkt und ein vermehrtes Angebot an Baugründen sichergestellt werden vergleiche , Ausschussbericht, Beilage 340 aus 1993,, 2, 5, 19 f).

24

Mit der Novelle 1997, LGBl. Nr. 83, wurden diese Bestimmungen weitgehend neu geordnet und insbesondere auch der hier zu prüfende Erhaltungsbeitrag eingefügt (§ 28). Auch der Erhaltungsbeitrag ist ein „Instrument der Baulandmobilisierung“ (vgl. die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Novelle 2015, LGBl. Nr. 69, Beilage 1381/2015, 19). Mit der Novelle 1997, LGBl. Nr. 83, wurden diese Bestimmungen weitgehend neu geordnet und insbesondere auch der hier zu prüfende Erhaltungsbeitrag eingefügt (Paragraph 28,). Auch der Erhaltungsbeitrag ist ein „Instrument der Baulandmobilisierung“ vergleiche , die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Novelle 2015, LGBl. Nr. 69, Beilage 1381 aus 2015,, 19).

25

Auf den Erhaltungsbeitrag sind u.a. die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 Oö. ROG 1994 anzuwenden. Auf den Erhaltungsbeitrag sind u.a. die Bestimmungen des Paragraph 25, Absatz 3, und 4 Oö. ROG 1994 anzuwenden.

26

Voraussetzung für die Festsetzung des Erhaltungsbeitrags ist daher insbesondere, dass das Grundstück selbständig bebaubar ist (§ 25 Abs. 4 Oö. ROG 1994). Die Eigenschaft der „Bebaubarkeit“ ist im Sinne des oberösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechts auszulegen. Diese Voraussetzung ist nur dann gegeben, wenn - sofern nicht bereits eine Bauplatzbewilligung vorliegt - die Möglichkeit besteht, eine Bauplatzbewilligung zu erlangen. Die selbständige Bebaubarkeit ist nur dann gegeben, wenn bereits zum Zeitpunkt der Abgabenvorschreibung die (nicht bloß vage) Möglichkeit besteht, die Bauplatzbewilligung zu erlangen (vgl. VwGH 2.5.2006, 2006/17/0004; 4.12.2019, Ra 2018/16/0151). Voraussetzung für die Festsetzung des Erhaltungsbeitrags ist daher insbesondere, dass das Grundstück selbständig bebaubar ist (Paragraph 25, Absatz 4, Oö. ROG 1994). Die Eigenschaft der „Bebaubarkeit“ ist im Sinne des oberösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechts auszulegen. Diese Voraussetzung ist nur dann gegeben, wenn - sofern nicht bereits eine Bauplatzbewilligung vorliegt - die Möglichkeit besteht, eine Bauplatzbewilligung zu erlangen. Die selbständige Bebaubarkeit ist nur dann gegeben, wenn bereits zum Zeitpunkt der Abgabenvorschreibung die (nicht bloß vage) Möglichkeit besteht, die Bauplatzbewilligung zu erlangen vergleiche , VwGH 2.5.2006, 2006/17/0004; 4.12.2019, Ra 2018/16/0151).

27

Der Zweck der Regelung (Aufschließungsbeitrag und Erhaltungsbeitrag) besteht darin, Druck auf die Eigentümer von Baugrundstücken auszuüben, auch tatsächliche eine Bebauung vorzunehmen. Liegen alle vom Eigentümer nicht beeinflussbaren Faktoren für die Erteilung einer Bauplatzbewilligung vor und fehlt lediglich die Antragstellung durch den Eigentümer, so ist von selbständiger Bebaubarkeit auszugehen (vgl. neuerlich VwGH 2.5.2006, 2006/17/0004). Der Zweck der Regelung (Aufschließungsbeitrag und Erhaltungsbeitrag) besteht darin, Druck auf die Eigentümer von Baugrundstücken auszuüben, auch tatsächliche eine Bebauung vorzunehmen. Liegen alle vom Eigentümer nicht beeinflussbaren Faktoren für die Erteilung einer Bauplatzbewilligung vor und fehlt lediglich die Antragstellung durch den Eigentümer, so ist von selbständiger Bebaubarkeit auszugehen vergleiche , neuerlich VwGH 2.5.2006, 2006/17/0004).

28

Eine der Voraussetzungen für eine Bauplatzbewilligung ist, dass Bauplätze unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, mindestens drei Meter breite und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen ist; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen sicherzustellen (§ 6 Abs. 3 - nunmehr, idF LGBl. Nr. 55/2021, Abs. 2 - Oö. Bauordnung 1994). Eine der Voraussetzungen für eine Bauplatzbewilligung ist, dass Bauplätze unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, mindestens drei Meter breite und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen ist; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen sicherzustellen (Paragraph 6, Absatz 3, - nunmehr, in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 55 aus 2021,, Absatz 2, - Oö. Bauordnung 1994).

29

Der Revisionswerber macht geltend, dass den Grundstücken x/2 und x/6 bei gesonderter Verwertung eine geeignete

Zufahrtsmöglichkeit fehle.

30

Hiezu ist zur näheren Lage der Grundstücke, wie sie unbestritten aus dem Akteninhalt (etwa auch aus einer mit der Revision vorgelegten Urkunde sowie dem Gutachten des Amtssachverständigen) hervorgeht, auszuführen, dass das Grundstück x/6 im Westen und das Grundstück x/2 im Osten an das mit dem Wohnhaus des Revisionswerbers bebaute Grundstück x/4 anschließen. Nördlich dieser drei Grundstücke befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche (S-Straße). Das Grundstück x/4 grenzt dabei direkt an diese Verkehrsfläche. Wie - insoweit unbestritten - aus dem vom Verwaltungsgericht eingeholten Gutachten vom 30. September 2021 hervorgeht, wurde im Zuge der Bauplatzbewilligung für das Grundstück x/4 von diesem Grundstück eine etwa zwei Meter breite und über die ganze Länge der Grenze des Grundstückes x/4 zur Verkehrsfläche reichende Teilfläche (Grundstück x/5) von diesem Grundstück abgeteilt und zur Verkehrsfläche „abgeschrieben“. In etwa derselben Breite (also etwa 2 Meter) erfolgte auch eine Teilung im Bereich der Grundstücke x/2 und x/6, sodass diese Grundstücke nicht direkt an die Verkehrsfläche grenzen, sondern durch etwa zwei Meter breite Grundstücke (x/7 und Teilbereich von x/9) von der Verkehrsfläche getrennt sind. Auch die Grundstücke x/7 und x/9 sind im Eigentum des Revisionswerbers und seiner Ehefrau und sind in derselben Grundbuchseinlage (EZ y) eingetragen. Schließlich ist auch darauf zu verweisen, dass das an das Grundstück x/2 im Osten anschließende Nachbargrundstück mit derselben Fluchtlinie an die Verkehrsfläche angrenzt, die entsteht, wenn die Grundstücke x/7 und x/9 (Teilbereich) an die Verkehrsfläche abgeschrieben werden.

31

Da sich die Grundstücke x/7 und x/9 im Eigentum des Revisionswerbers und seiner Ehefrau befinden, ist nicht erkennbar, dass abgesehen von den von den Eigentümern beeinflussbaren Faktoren Umstände vorlägen, die einer Bauplatzbewilligung für die Grundstücke x/2 und x/6 entgegenstünden. Ergänzend ist auch darauf zu verweisen, dass nach § 16 Oö. Bauordnung 1994 anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen in näher genanntem Umfang abzutreten und in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen sind. § 16 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 sieht insoweit auch die Möglichkeit einer Enteignung eines Dritteigentümers vor. Da sich die Grundstücke x/7 und x/9 im Eigentum des Revisionswerbers und seiner Ehefrau befinden, ist nicht erkennbar, dass abgesehen von den von den Eigentümern beeinflussbaren Faktoren Umstände vorlägen, die einer Bauplatzbewilligung für die Grundstücke x/2 und x/6 entgegenstünden. Ergänzend ist auch darauf zu verweisen, dass nach Paragraph 16, Oö. Bauordnung 1994 anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen in näher genanntem Umfang abzutreten und in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen sind. Paragraph 16, Absatz 3, Oö. Bauordnung 1994 sieht insoweit auch die Möglichkeit einer Enteignung eines Dritteigentümers vor.

32

Damit ist davon auszugehen, dass die Grundstücke x/2 und x/6 „selbständig bebaubar“ iSd § 25 Abs. 4 Oö. ROG 1994 sind. Damit ist davon auszugehen, dass die Grundstücke x/2 und x/6 „selbständig bebaubar“ iSd Paragraph 25, Absatz 4, Oö. ROG 1994 sind.

33

Ein Erhaltungsbeitrag ist weiters nur dann vorzuschreiben, wenn das zu beurteilende Grundstück nicht bebaut ist. Der Revisionswerber macht dazu geltend, das Grundstück x/6 sei bebaut, da sich auf diesem Grundstück ein Gastank befindet.

34

Ein Grundstück gilt im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 1 Oö. ROG 1994 als bebaut, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. Bauordnung 1994 fällt. Schon deswegen, weil hier auf die Bauordnung Bezug genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch der Begriff des „Gebäudes“ im Sinne der Bestimmungen des Baurechts (und nicht - wie vom Revisionswerber geltend gemacht - des § 297 ABGB) zu verstehen ist. Als Gebäude sind demnach überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können, zu verstehen (§ 2 Z 12 Oö. Bautechnikgesetz 2013). Eine ähnliche Definition wies bereits die Stammfassung der Oö. Bauordnung 1994 (LGBl. Nr. 66) auf (§ 2 Z 2: ein begehbare überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter). Im Ausschussbericht (Beilage 434/1994, Seite 4) wurde dazu ausgeführt, die Einschränkung des Begriffes „Gebäude“ durch die Einfügung des Wortes „begebar“ diene der Klarstellung dieses

Begriffes. Nach der bisher geltenden Definition wären unter „Gebäude“ etwa auch Tanks oder Senkgruben zu verstehen gewesen. Diese Bauten gälten nunmehr eindeutig nicht als „Gebäude“, weil eine bauliche Anlage nur dann als „begehrbar“ anzusehen sei, wenn sie bereits auf Grund des Verwendungszweckes zum „Begehen“ von Menschen vorgesehen und geeignet sei. Der Gastank, dessen umschlossener Bereich zweifellos nicht von Personen betreten werden kann, kann demnach nicht als Gebäude beurteilt werden; er bewirkt sohin nicht, dass das Grundstück Nr. x/6 als bebaut zu beurteilen wäre. Ein Grundstück gilt im Sinne des Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer eins, Oö. ROG 1994 als bebaut, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, Oö. Bauordnung 1994 fällt. Schon deswegen, weil hier auf die Bauordnung Bezug genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch der Begriff des „Gebäudes“ im Sinne der Bestimmungen des Baurechts (und nicht - wie vom Revisionswerber geltend gemacht - des Paragraph 297, ABGB) zu verstehen ist. Als Gebäude sind demnach überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können, zu verstehen (Paragraph 2, Ziffer 12, Oö. Bautechnikgesetz 2013). Eine ähnliche Definition wies bereits die Stammfassung der Oö. Bauordnung 1994 (LGBL. Nr. 66) auf (Paragraph 2, Ziffer 2 ; ein begehrbarer überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter). Im Ausschussbericht (Beilage 434 aus 1994,, Seite 4) wurde dazu ausgeführt, die Einschränkung des Begriffes „Gebäude“ durch die Einfügung des Wortes „begehrbar“ diene der Klarstellung dieses Begriffes. Nach der bisher geltenden Definition wären unter „Gebäude“ etwa auch Tanks oder Senkgruben zu verstehen gewesen. Diese Bauten gälten nunmehr eindeutig nicht als „Gebäude“, weil eine bauliche Anlage nur dann als „begehrbar“ anzusehen sei, wenn sie bereits auf Grund des Verwendungszweckes zum „Begehen“ von Menschen vorgesehen und geeignet sei. Der Gastank, dessen umschlossener Bereich zweifellos nicht von Personen betreten werden kann, kann demnach nicht als Gebäude beurteilt werden; er bewirkt sohin nicht, dass das Grundstück Nr. x/6 als bebaut zu beurteilen wäre.

35

Ein Grundstück gilt auch dann als bebaut, wenn dieses mit einem Grundstück, auf dem ein Gebäude (iSd § 25 Abs. 3 Z 1 oder Z 2 Oö. ROG 1994) errichtet ist, eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet (und überdies an dieses Grundstück unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist; § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG 1994). Ein Grundstück gilt auch dann als bebaut, wenn dieses mit einem Grundstück, auf dem ein Gebäude (iSd Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer eins, oder Ziffer 2, Oö. ROG 1994) errichtet ist, eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet (und überdies an dieses Grundstück unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist; Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö. ROG 1994).

36

Der Revisionswerber macht dazu zunächst geltend, das Verwaltungsgericht hätte die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken vor der Frage der Untrennbarkeit einer solchen Einheit zu prüfen gehabt. Diesem Einwand ist zu erwidern, dass die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken von der Frage der Untrennbarkeit einer solchen Einheit zu unterscheiden ist (vgl. VwGH 7.10.2020, Ra 2020/16/0121). Voraussetzung dafür, dass ein Grundstück (oder Grundstücksteil) nach dieser Bestimmung als bebaut gilt (und demnach kein Erhaltungsbeitrag festzusetzen ist), ist aber, dass eine untrennbare wirtschaftliche Einheit vorliegt. Ein Erhaltungsbeitrag ist demnach dann festzusetzen, wenn keine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke vorliegt, aber auch dann, wenn zwar eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, diese aber nicht untrennbar ist. Ist also Trennbarkeit gegeben, ist es nicht entscheidend, ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt. Damit ist dem Verwaltungsgericht nicht entgegenzutreten, wenn es die Frage, ob eine wirtschaftliche Einheit vorliege, im Hinblick darauf offengelassen hat, dass es davon ausging, die Untrennbarkeit sei zu verneinen. Der Revisionswerber macht dazu zunächst geltend, das Verwaltungsgericht hätte die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken vor der Frage der Untrennbarkeit einer solchen Einheit zu prüfen gehabt. Diesem Einwand ist zu erwidern, dass die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken von der Frage der Untrennbarkeit einer solchen Einheit zu unterscheiden ist vergleiche , VwGH 7.10.2020, Ra 2020/16/0121). Voraussetzung dafür, dass ein Grundstück (oder Grundstücksteil) nach dieser Bestimmung als bebaut gilt (und demnach kein Erhaltungsbeitrag festzusetzen ist), ist aber, dass eine untrennbare wirtschaftliche Einheit vorliegt. Ein Erhaltungsbeitrag ist demnach dann festzusetzen, wenn keine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke vorliegt, aber auch dann, wenn zwar eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, diese aber nicht untrennbar ist. Ist also Trennbarkeit gegeben, ist es nicht entscheidend, ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt. Damit ist dem Verwaltungsgericht nicht entgegenzutreten, wenn es die Frage, ob eine wirtschaftliche Einheit vorliege, im Hinblick darauf offengelassen hat, dass es davon ausging, die Untrennbarkeit sei zu verneinen.

37

Mit der Bestimmung des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG 1994 sollten Härtefälle ausgeschlossen werden, in denen einzelne Grundstücke mit bebauten Grundstücken eine Einheit bilden (vgl. die Erläuterungen im Ausschussbericht zur Stammfassung, Beilage 340/1993, 21). Eine „wirtschaftliche Einheit“ liegt dann vor, wenn die Grundstücke durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. „Untrennbar“ ist diese wirtschaftliche Einheit dann, wenn die vom Eigentümer einmal begründete gemeinsame Nutzung der Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wieder aufgehoben werden kann (vgl. VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206; auf diese Formulierung verweisend auch Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Novelle 2005, LGBl. Nr. 115, Beilage 489/2005, 18). Der Begriff der „Untrennbarkeit“ ist objektiv zu verstehen. Auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit auch in Zukunft aufrecht zu erhalten, kommt es nicht an (vgl. VwGH 28.2.2011, 2010/17/0246). Mit der Bestimmung des Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö. ROG 1994 sollten Härtefälle ausgeschlossen werden, in denen einzelne Grundstücke mit bebauten Grundstücken eine Einheit bilden vergleiche , die Erläuterungen im Ausschussbericht zur Stammfassung, Beilage 340 aus 1993,, 21). Eine „wirtschaftliche Einheit“ liegt dann vor, wenn die Grundstücke durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. „Untrennbar“ ist diese wirtschaftliche Einheit dann, wenn die vom Eigentümer einmal begründete gemeinsame Nutzung der Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wieder aufgehoben werden kann vergleiche , VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206; auf diese Formulierung verweisend auch Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Novelle 2005, LGBl. Nr. 115, Beilage 489 aus 2005,, 18). Der Begriff der „Untrennbarkeit“ ist objektiv zu verstehen. Auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit auch in Zukunft aufrecht zu erhalten, kommt es nicht an vergleiche , VwGH 28.2.2011, 2010/17/0246).

38

Nach dem Vorerkenntnis war dazu auf der Grundlage eines Gutachtens eines Sachverständigen zu klären, ob im Falle einer getrennten Verwertung der Grundstücke der selbe Quadratmeterpreis zu erzielen wäre wie bei gemeinsamer Verwertung der Grundstücke.

39

Das Verwaltungsgericht hat im fortgesetzten Verfahren das Ermittlungsverfahren in diesem Sinne ergänzt und Feststellungen getroffen, die eine erschöpfende Beurteilung des maßgebenden Sachverhaltes ermöglichen. Ein Verstoß gegen die Bindungswirkung (§ 63 Abs. 1 VwGG) - wie ebenfalls in der Revision geltend gemacht - liegt damit nicht vor (vgl. dazu VwGH 2.7.2021, Ra 2019/13/0088). Das Verwaltungsgericht hat im fortgesetzten Verfahren das Ermittlungsverfahren in diesem Sinne ergänzt und Feststellungen getroffen, die eine erschöpfende Beurteilung des maßgebenden Sachverhaltes ermöglichen. Ein Verstoß gegen die Bindungswirkung (Paragraph 63, Absatz eins, VwGG) - wie ebenfalls in der Revision geltend gemacht - liegt damit nicht vor vergleiche , dazu VwGH 2.7.2021, Ra 2019/13/0088).

40

Das vom Verwaltungsgericht eingeholte Gutachten kam zum Ergebnis, dass eine gemeinsame Verwertung der Grundstücke zu einem niedrigeren Verkaufserlös je Quadratmeter gegenüber einer einzelnen Verwertung der Grundstücke führen würde.

41

Eine Unschlüssigkeit des vom Verwaltungsgericht eingeholten Gutachtens kann die Revision nicht aufzeigen.

42

Entgegen den Behauptungen in der Revision beruht dieses Gutachten auf der (wie bereits zur Frage der selbständigen Bebaubarkeit dargelegt) im Ergebnis zutreffenden Annahme, dass für die Grundstücke x/2 und x/6 eine geeignete Zufahrtsmöglichkeit besteht. Es ist daher auch nicht die in der Revision aufgeworfene Frage, ob das Fehlen einer geeigneten Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit von vorherein zu einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit führen würde, zu beantworten. Eine Trennung der Grundstücke x/2 bzw. x/6 vom Grundstück x/4 würde hier keineswegs zum Wegfall der Benützungsmöglichkeit führen. Damit erweist sich hingegen das vom Revisionswerber eingeholte Gutachten, das insoweit von einer anderen Rechtsansicht ausgeht (eine getrennte Verwertung scheide schon mangels Anschluss an das öffentliche Gut aus, damit sei die Bauplatzeigenschaft nicht gegeben, die Grundstücke x/2 und x/6 seien gesondert praktisch unverwertbar), für die Beurteilung der Frage, ob die Trennbarkeit gegeben ist, als nicht

geeignet. Dem Verwaltungsgericht ist daher nicht entgegenzutreten, wenn es sich zur Beurteilung der Trennbarkeit auf das vom Verwaltungsgericht eingeholte Gutachten gestützt hat.

43

Wenn in der Revision zum Gutachten weiters geltend gemacht wird, der Sachverständige habe vor Vorlage seines Gutachtens die in Rede stehenden Grundstücke etwa im Rahmen eines Lokalaugenscheines nicht betreten, so wird aber nicht dargelegt, zu welchem anderen Sachverhalt die Aufnahme dieses Beweises hätte führen sollen. Die Feststellungen des Verwaltungsgerichts zum Sachverhalt, insbesondere zur Lage der Grundstücke, zur Lage des Gastanks sowie eines Kanalstrangs und auch zur Bepflanzung der Grundstücke werden in der Revision nicht bestritten. Alle diese Umstände wurden vom Sachverständigen bei Erstattung seines Gutachtens, wie insbesondere im Rahmen der Erörterung des Gutachtens dargelegt, berücksichtigt. Entscheidend ist - nach der überbundenen Rechtsansicht - auch lediglich das Verhältnis der Quadratmeterpreise bei gemeinsamer gegenüber einer getrennten Veräußerung der Grundstücke. Welche Kosten mit einer im Zuge der Veräußerung entsprechend den subjektiven Vorstellungen allenfalls vorgenommenen Veränderung der Grundstücke (etwa Verlegung der Bepflanzung) verbunden sind, ist dabei nicht von Bedeutung. Mit den vom Revisionswerber erhobenen Einwänden hat sich der Sachverständige im Zuge der Erörterung des Gutachtens auseinandergesetzt. Insbesondere ist der Sachverständige im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht auch auf die Lage des Gastanks und des Kanalstrangs am Grundstück x/6 eingegangen. Eine konkrete Bestreitung zu der insoweit vorgenommenen Bewertung erfolgte weder im Rahmen der Verhandlung, an der auch der Privatsachverständige teilgenommen hatte, noch in einer späteren Stellungnahme des Revisionswerbers.

44

Gestützt auf dieses Gutachten war - entgegen der in den Revisionen wiederholten Behauptung - davon auszugehen, dass eine Verwertung der Liegenschaften „im Paket“ zu einem geringeren Veräußerungserlös führen würde als eine getrennte Veräußerung. Damit ist aber eine (allfällige) wirtschaftliche Einheit nicht untrennbar iSd § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG 1994. Gestützt auf dieses Gutachten war - entgegen der in den Revisionen wiederholten Behauptung - davon auszugehen, dass eine Verwertung der Liegenschaften „im Paket“ zu einem geringeren Veräußerungserlös führen würde als eine getrennte Veräußerung. Damit ist aber eine (allfällige) wirtschaftliche Einheit nicht untrennbar iSd Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö. ROG 1994.

45

Die Revisionen waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Revisionen waren daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

46

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014. Der Schriftsatzaufwand für die belangte Behörde als obsiegende Partei beträgt € 553,20 (§ 1 Z 2 lit. a dieser Verordnung; hier zwei Revisionsbeantwortungen). Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014. Der Schriftsatzaufwand für die belangte Behörde als obsiegende Partei beträgt € 553,20 (Paragraph eins, Ziffer 2, Litera a, dieser Verordnung; hier zwei Revisionsbeantwortungen).

Wien, am 17. Mai 2023

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2022130121.L00

Im RIS seit

20.06.2023

Zuletzt aktualisiert am

26.06.2023

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at