

TE Vwgh Erkenntnis 2011/2/28 2010/17/0246

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.02.2011

Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;

Norm

ROG OÖ 1994 §25 Abs3 Z3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Köhler sowie die Hofrätinnen Dr. Zehetner und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Gold, über die Beschwerde des K W in H, vertreten durch Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner Anwaltssozietät in 4020 Linz, Harrachstraße 6, Atrium City Center, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Oktober 2010, Zl. IKD(BauR)-014112/2-2010-Mö, betreffend Aufschließungsbeitrag gemäß § 25 Abs. 3 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Anselden in 4053 Haid/Anselden, Hauptplatz 41), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Köhler sowie die Hofrätinnen Dr. Zehetner und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Gold, über die Beschwerde des K W in H, vertreten durch Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner Anwaltssozietät in 4020 Linz, Harrachstraße 6, Atrium City Center, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Oktober 2010, Zl. IKD(BauR)-014112/2-2010-Mö, betreffend Aufschließungsbeitrag gemäß Paragraph 25, Absatz 3, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Anselden in 4053 Haid/Anselden, Hauptplatz 41), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1.1. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. November 2008 wurde dem Beschwerdeführer als grundbücherlichem Eigentümer eines im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde als Bauland ausgewiesenen, näher umschriebenen Grundstückes (in der Folge als Grundstück Nr. 1 bezeichnet) ein Aufschließungsbeitrag gemäß § 25 Abs. 3 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (in der Folge: Oö. ROG) in der Höhe von EUR 4.371,77 vorgeschrieben. 1.1. Mit dem

Bescheid des Bürgermeisters der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. November 2008 wurde dem Beschwerdeführer als grundbücherlichem Eigentümer eines im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde als Bauland ausgewiesenen, näher umschriebenen Grundstückes (in der Folge als Grundstück Nr. 1 bezeichnet) ein AnschlieÙungsbeitrag gemäß Paragraph 25, Absatz 3, des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (in der Folge: Öö. ROG) in der Höhe von EUR 4.371,77 vorgeschrieben.

Das Grundstück sei im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen und unbebaut, das heiÙe, es befinde sich darauf weder ein Hauptgebäude noch sei mit dem Bau eines solchen Gebäudes tatsächlich begonnen worden; das Grundstück bilde mit keiner unmittelbar angrenzenden bebauten Liegenschaft eine untrennbare wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück sei nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisationsstrang entfernt und gelte daher als durch diese Kanalisationsanlage aufgeschlossen. Das Grundstück liege zudem im Versorgungsbereich der gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage. Des Weiteren bestehe eine verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes über eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde. Der Beschwerdeführer habe daher den AnschlieÙungsbeitrag zu entrichten. In der weiteren Begründung wird näher dargelegt, wie die Behörde die Höhe des vorgeschriebenen AnschlieÙungsbeitrages ermittelte.

1.2. In seiner dagegen erhobenen Berufung wandte sich der Beschwerdeführer inhaltlich gegen die Annahme der Behörde, es liege keine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit einem weiteren, bebauten Grundstück (in der Folge Grundstück Nr. 2) vor. Er führte in diesem Zusammenhang aus, er habe im Garten einen Ziegenstall stehen. Genau in der Mitte des Stalles gehe die Grundgrenze durch. Auch sei der Brunnen genau auf der Grundgrenze errichtet und vor 50 Jahren der Kirschbaum auch an der Grenze gepflanzt worden. Dies zeige deutlich, dass es sich im Fall des Beschwerdeführers um eine untrennbare wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handle. Die Grünfläche bei der Hausparzelle (Grundstück Nr. 2) sei so klein, dass sich kein Obst- oder Gemüsegarten ausgehe. Die Gartenparzelle (Grundstück Nr. 1) sei für den Beschwerdeführer eine Existenzgrundlage, weshalb ein Verkauf für ihn absolut unmöglich sei. Auch sei die Gartenparzelle nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen.

Im Falle einer Trennung der beiden Grundstücke entstünden dem Beschwerdeführer folgende Schäden:

1. a) Litera a
er verfüge über kein hochwertiges Biogemüse,
2. b) Litera b
er verfüge über kein hochwertiges Bioobst,
3. c) Litera c
er verfüge über keine hochwertigen biologischen Ziegenprodukte,
- d) er verliere 27 Obstbäume, die auch als Grundlage für die eigene Most- und Süßmostproduktion dienen,
- e) er müsse einen Zaun in der gleichen Bauweise wie den alten neu errichten,
- f) er müsse den alten Brunnen abtragen und einen neuen errichten,
- g) er müsse den Ziegenstall abreißen und habe hier teure Entsorgungskosten zu tragen (der Ziegenstall sei unter anderem aus asbesthältigem Welleternit errichtet und es sei nur ein händischer Abriss und Abtransport mit Scheibtruhe möglich),
- h) er müsse den 50-jährigen Kirschbaum aufwendig entfernen.

Im Trennungsfall müsse sich der Beschwerdeführer - so die Berufung weiter - die erwähnten biologischen Lebensmittel in gleicher Qualität kaufen, wofür - wie näher ausgeführt wird - EUR 300,- pro Monat Mehrkosten entstünden. Insgesamt berechnete der Beschwerdeführer einen "Gesamtschaden im Trennungsfall" mit EUR 180.600,-, worin Reinigungs- und Rekultivierungskosten mit EUR 15.000,- enthalten sind.

1.3. Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. März 2009 wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt (Spruchpunkt 1; mit Spruchpunkt 2 wurde ein Druckfehler in der Berechnungszeile für den AnschlieÙungsbeitrag "Wasser" berichtet).

Begründend führte die Behörde aus, das Grundstück Nr. 1 sei im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4 der mitbeteiligten Stadtgemeinde als Bauland der Kategorie "M-Gemischtes Baugebiet" ausgewiesen und liege in einem

näher bezeichneten Stadtteil an einer näher bezeichneten Gemeindestraße. In dieser öffentlichen Verkehrsfläche seien der gemeindeeigene Kanal sowie die gemeindeeigene Wasserleitung vorhanden. Das gegenständliche Grundstück liege mit seiner gesamten Fläche innerhalb eines Bereiches von 50 m beim gemeindeeigenen Kanal, bei der gemeindeeigenen Wasserleitung sei ein Teil des Grundstückes außerhalb des 50 m Anschlussbereiches, was zur Korrektur geführt habe.

Eine wirtschaftliche Einheit - so die Behörde im für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof noch wesentlichen Teil ihrer Begründung weiter - mit einem bebauten Nachbargrundstück könne insofern keinesfalls erkannt werden, als die gegenständliche Parzelle in einer eigenen Einlagezahl vorgetragen sei und auch eine eigenständige Bebauung in einem näher zitierten Bebauungsplan vorgeschrieben werde. (Zu Spruchpunkt 2 führte die Behörde - unbestritten - aus, dass zwar das entsprechende Flächenausmaß zu berichtigen gewesen sei, sich dadurch jedoch am Ergebnis nichts geändert habe, weil die richtige - reduzierte - Fläche der erstinstanzlichen Berechnung zu Grunde gelegt worden sei.)

1.4. In seiner dagegen erhobenen Vorstellung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen wieder vor, die Behörden seien zu Unrecht davon ausgegangen, dass keine wirtschaftliche Einheit zwischen den beiden Grundstücken bestehe. Insbesondere verwies der Beschwerdeführer wieder auf den hohen wirtschaftlichen Schaden, den eine Trennung der beiden Grundstücke mit sich bringen würde.

1.5. Die belangte Behörde gab mit ihrem Bescheid vom 10. Juli 2009 der Vorstellung Folge, hob den vor ihr angefochtenen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurück. Wie aus näher genannten gesetzlichen Bestimmungen hervorgehe, verpflichte das Institut der Aufschließungsbeiträge nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften die Behörde zur Beitragsvorschreibung hinsichtlich unbebauter, im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesener, sowie durch eine öffentliche Verkehrsfläche und/oder eine gemeindeeigene Kanalisationsanlage und/oder eine Wasserversorgungsanlage aufgeschlossener Grundstücke. Das Vorliegen dieser gesetzlich geforderten Voraussetzungen werde vom Beschwerdeführer nicht bestritten und sei auf Grund der Aktenlage auch als gegeben anzunehmen.

Denkbar und somit einer Überprüfung zu unterziehen sei jedoch das Vorbringen des Beschwerdeführers, das unbebaute Grundstück Nr. 1 bilde mit dem angrenzenden bebauten Grundstück Nr. 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit und gelte daher selbst als bebaut, wodurch die Pflicht zur Leistung eines Aufschließungsbeitrages gar nicht entstehen würde.

Der Begriff "untrennbare wirtschaftliche Einheit" - so die belangte Behörde in ihrer Vorstellungsentscheidung weiter - sei unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweise auf die hg. Erkenntnisse vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, vom 29. Mai 2006, Zl. 2002/17/0042 und vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210) dahin zu verstehen, dass eine "wirtschaftliche Einheit" von Grundstücken dann vorliege, wenn sie durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließendem Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt worden seien. Die Abgabenbehörden hätten im Beschwerdefall eine "wirtschaftliche Einheit" als nicht gegeben angesehen und dies allein dadurch begründet, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 1 im seit März 1989 rechtswirksamen Bebauungsplan als eigener Bauplatz ausgewiesen sei und die beiden Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2, letzteres bebaut, jeweils in einer eigenen Einlagezahl vorgetragen wären.

Diese Ausführungen seien zwar sachlich richtig, jedoch werde darin kein Argument für das Nichtvorliegen einer wirtschaftlichen Einheit zu erblicken sein, denn für eine solche müssten die beiden Grundstücke (durch einen Widmungsakt des Eigentümers) einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Ausschlaggebend sei die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung. Eine solche mache der Beschwerdeführer vor allem durch die mehr als 50-jährige gemeinsame Nutzung der Grundstücke sowie die Verwendung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes (Nr. 1) als Obst- und Gemüsegarten für das Wohnhaus samt dem Bestehen einer gemeinsamen Einfriedung der beiden Grundstücke geltend. Diesem Vorbringen könne im weitesten Sinn eine "wirtschaftliche Einheit" der Grundstücke zu Grunde liegen. Maßgebend für die Frage, ob das Grundstück Nr. 1 als bebaut zu beurteilen sein werde, sei aber das Vorliegen einer "Untrennbarkeit" des durch die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke entstandenen wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen ihnen. Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei der Begriff der "Untrennbarkeit" objektiv zu verstehen, weshalb es nicht bloß auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers allein ankommen könne, die begründete wirtschaftliche Einheit, also die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Es sei daher davon

auszugehen, dass - ebenso wie die Einheit zwischen den Grundstücken eine wirtschaftliche zu sein habe - auch der Begriff ihrer "Untrennbarkeit" auf das Vorliegen (objektiver) wirtschaftlicher Gründe abstelle. Eine "untrennbare wirtschaftliche Einheit" liege demnach dann vor, wenn die vom Eigentümer einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wieder aufgehoben werden könne.

Demzufolge sei die Frage der Untrennbarkeit oder Trennbarkeit am wirtschaftlichen Kriterium der mit einer Ausscheidung verbundenen Nachteile zu messen, wobei der ortsübliche Verkehrswert des unbebauten Grundstücks von entscheidender Bedeutung sei. Stünden somit die für die Aufhebung der gemeinsamen Nutzung erforderlichen Aufwendungen bzw. Wertverluste in keinem bzw. ungleichen Verhältnis zum ortsüblichen Verkehrswert des unbebauten Anschlussgrundstückes, so sei eine untrennbare wirtschaftliche Einheit zu unterstellen.

Da dem vor der belangten Behörde angefochtenen Bescheid allerdings weder Ermittlungen über das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit zwischen dem verfahrensgegenständlichen Grundstück und dem angrenzenden bebauten Grundstück Nr. 2 noch zur behaupteten "Untrennbarkeit" der wirtschaftlichen Einheit zu Grunde lägen (zum Beispiel denkbarer erheblicher Wertverlust des bebauten Grundstückes im Falle einer Abtrennung des unbebauten Grundstückes im Vergleich zu einer gemeinsamen Bewertung) und darüber hinaus die diesbezüglichen Einwände des Beschwerdeführers unerörtert geblieben seien, sei der vor der belangten Behörde angefochtene Bescheid mit einem wesentlichen Verfahrensmangel belastet.

1.6. Der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde gab mit Bescheid vom 10. Mai 2010 der Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 18. November 2008 keine Folge und bestätigte diesen vollinhaltlich (unter Berichtigung der Flächenberechnung wie bereits dargestellt).

Aus dem im fortgesetzten Verfahren eingeholten Sachverständigengutachten (das der Begründung des Bescheides offenbar als Bestandteil derselben angeschlossen wurde) gehe eindeutig hervor, dass eine untrennbare wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 nicht vorliege. Entscheidungswesentlich führte die Behörde aus, eine Nutzung der Liegenschaft als biologischer Obst- und Gemüsegarten begründe keine wirtschaftliche Einheit und stelle auch keine wirtschaftliche Nutzung dar (Obst und Gemüseanbau erfolgten für den Privatgebrauch und nicht für "wirtschaftliche" Zwecke). Soweit der Garten nach den Angaben des Beschwerdeführers als Futtergrundlage für die von ihm gehaltene Ziege diene, gelte dies in gleicher Weise. Nach den Angaben im Gutachten werde ein wesentlicher wirtschaftlicher Schaden durch eine Trennung der beiden Liegenschaften nicht erkannt.

1.7. In seiner dagegen erhobenen Vorstellung brachte der Beschwerdeführer wiederum im Wesentlichen gleichlautend wie in seiner Berufung und weiter vor, die Kosten der Adaption eines anderen Grundstückes im Hinblick auf die von ihm geführte Lebensweise (biologischer Anbau) würde aufwendiger sein als der Erlös aus einem etwaigen Verkauf des Grundstückes Nr. 1.

1.8. Mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Das von der Berufungsbehörde eingeholte Sachverständigengutachten - so die entscheidungswesentliche Begründung des angefochtenen Bescheides -, das nach der entsprechenden Befundaufnahme die wirtschaftliche Wertigkeit der aus beiden Grundstücken bestehenden wirtschaftlichen Einheit der Wertsumme einer getrennten Beurteilung der beiden Grundstücke gegenüberstelle, komme zusammengefasst zur Feststellung, dass sich bei einer getrennten Bewertung der beiden Liegenschaften kein Wertverlust im Vergleich zur gemeinsamen Bewertung ergebe. Wesentlich dabei sei, dass bei einer allfälligen Trennung der Grundstücke der Wert dieser beiden als Einheit zu sehenden Grundstücke nicht stärker sinken würde, als es dem Verkehrswert des unbebauten Grundstückes Nr. 1 entspreche. Die Nutzung des unbebauten Grundstückes als erweiterte Obst- und Gemüseanbaufläche für den Eigenbedarf des Beschwerdeführers könne möglicherweise entgegen der Meinung der Berufungsbehörde im weitesten Sinn zur wirtschaftlichen Einheit mit dem bebauten Grundstück führen, nach den rechtlichen Voraussetzungen müsse jedoch für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals "bebaut" diese wirtschaftliche Einheit als untrennbar beurteilt werden.

Der vom Beschwerdeführer praktizierte Obst- und Gemüseanbau zum Eigenbedarf auf dem unbebauten Grundstück und der daraus entstehende wirtschaftliche Nachteil, der ihn im Fall der Trennung der beiden Grundstücke zum Kauf von Bioprodukten veranlasse, sowie die vom Beschwerdeführer dazu angestellte Hochrechnung der Kosten dieser Lebensmittel auf das Lebensalter, sei bei der Verkehrswertermittlung und Bewertung der Grundstücke nicht zu

berücksichtigen gewesen. Diese Motive, mit denen der Beschwerdeführer das Vorliegen einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit rechtfertigen wolle, seien rein subjektive Standpunkte, die das Vorliegen eines wesentlichen Mangels des Wertermittlungsgutachtens bzw. eines wesentlichen wirtschaftlichen Schadens im Falle einer allfälligen Trennung der Grundstücke keineswegs begründen könnten.

Das angrenzende unbebaute Grundstück werde - wie in einer Vielzahl von vergleichbaren Fällen - als Erweiterung des Gartens genutzt. Der Obst- und Gemüsegarten habe allerdings keine wirtschaftliche Bedeutung für das bebaute Grundstück. Ein Eingriff in ein vernetztes System mit Folgewirkung vor allem für das bebaute Grundstück sei hier eindeutig nicht gegeben. Bei Wegfall dieser Funktion entstehe zwar ein ideeller Schaden für den Beschwerdeführer, nicht aber ein wesentlicher wirtschaftlicher Nachteil im Verständnis der hier anzuwendenden Gesetzesbestimmungen. Dies auch deshalb, weil als Äquivalent zu einem Grundstücksverkauf der Verkaufserlös zu sehen sei. Aus diesem Grund sei auch mit der vom Beschwerdeführer angestellten Kalkulation über die mit einer Ersatzbeschaffung eines Wohnobjektes mit Garten verbundenen Aufwendungen (Suchaufwand, Kaufnebenkosten, Übersiedlungskosten und Adaption des Gebäudes und des Gartens) nichts zu gewinnen. Soweit überhaupt eine Ersatzbeschaffung eine Rolle spielen könne, könne definitiv nur ein solcher Schaden maßgeblich sein, der durch die Trennung der wirtschaftlichen Einheit entstehe. Ein solcher Schaden entstehe hier jedoch nicht, weil die getrennte Bewertung der Grundstücke keinen niedrigeren Wert als die wirtschaftliche Einheit insgesamt ergebe. Für die Lösung der Frage der wirtschaftlichen Untrennbarkeit sei ausschließlich das Vorliegen eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens der Grundstücke an sich wesentlich. Ebenso zögen die für die Aufhebung der gemeinsamen Nutzung erforderlichen Aufwendungen für die Baureifmachung des Grundstückes keine wirtschaftlichen Schäden nach sich bzw. seien - wie vom Gutachter ausgeführt - Schlägerungen von Bäumen und Sträuchern ein durchaus üblicher Bestandteil der Grundstücksvorbereitung für eine Bebauung.

Abgesehen davon sei eine sinnvolle Nutzung beider Grundstücke auch jeweils für sich alleine gegeben, was sich aus der Tatsache der jeweiligen Größe der betroffenen Grundstücke ergebe (Grundstück Nr. 1: 1.197 m², Grundstück Nr. 2 554 m²). Weder das eine noch das andere Grundstück bedürften zu einer sinnvollen Nutzung des jeweils anderen Grundstückes, sodass sich aus der Mitnutzung, abgesehen von der Größe der sich dann ergebenden Fläche, keine obligate Werterhöhung der jeweiligen Grundstücke an sich ergebe.

Die belangte Behörde habe daher nicht erkennen können, dass das von der Berufungsbehörde eingeholte Gutachten unvollständig, mangelhaft oder unschlüssig sei. Die darauf aufbauende Schlussfolgerung der Berufungsbehörde, dass eine untrennbare wirtschaftliche Einheit des unbebauten Grundstücks mit dem bebauten Grundstück nicht vorliege und die einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke ohne wesentlichen wirtschaftlichen Schaden wiederum aufgehoben werden könne, sei daher nicht zu beanstanden gewesen.

1.9. Der Beschwerdeführer bekämpft diesen Bescheid vor dem Verwaltungsgerichtshof wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und (schlüssig) auch wegen Rechtswidrigkeit in Folge von Verfahrensverletzungen.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet, die Beschwerde als unbegründet kostenpflichtig abzuweisen.

Die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mitbeteiligte Stadtgemeinde hat sich nicht geäußert.

2.0. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 (in der Folge: ROG), LGBl. Nr. 114/1993, regelt in seinem § 25 (dieser in der Fassung durch LGBl. Nr. 115/2005) den Aufschließungsbeitrag im Bauland wie folgt (auszugsweise): 2.1. Das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 (in der Folge: ROG), Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993,, regelt in seinem Paragraph 25, (dieser in der Fassung durch Landesgesetzblatt Nr. 115 aus 2005,) den Aufschließungsbeitrag im Bauland wie folgt (auszugsweise):

1. "(1)Absatz eins,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 (§ 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.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.

2. (2) Absatz 2,...

3. (3) Absatz 3, Als bebaut gilt ein Grundstück,

1. auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z. 5 der Oö Bauordnung 1994 fällt, oder 1. 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 mit einem Grundstück gemäß Z. 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt. 3. das mit einem Grundstück gemäß Ziffer eins, und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt.

..."

2.2. Im Beschwerdefall ist zu beachten, dass der angefochtene Bescheid einen letztinstanzlichen Gemeindebescheid zu beurteilen hatte, der nach der Aufhebung des zuvor in derselben Abgabensache ergangenen Gemeindebescheides mit der Vorstellungsentscheidung vom 10. Juli 2009 zu ergehen hatte. Es ist daher zunächst zu klären, ob und inwieweit sich aus dieser unbekämpft gebliebenen Vorstellungsentscheidung eine Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren (sowohl für die Gemeindebehörde als auch für die Vorstellungsbehörde und letztlich für den Verwaltungsgerichtshof) ergab (vgl. zum Beispiel das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210). 2.2. Im Beschwerdefall ist zu beachten, dass der angefochtene Bescheid einen letztinstanzlichen Gemeindebescheid zu beurteilen hatte, der nach der Aufhebung des zuvor in derselben Abgabensache ergangenen Gemeindebescheides mit der Vorstellungsentscheidung vom 10. Juli 2009 zu ergehen hatte. Es ist daher zunächst zu klären, ob und inwieweit sich aus dieser unbekämpft gebliebenen Vorstellungsentscheidung eine Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren (sowohl für die Gemeindebehörde als auch für die Vorstellungsbehörde und letztlich für den Verwaltungsgerichtshof) ergab vergleiche , zum Beispiel das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210).

Die belangte Behörde hat es in der genannten Vorstellungsentscheidung als maßgeblich erachtet, ob durch die Aufhebung der Zweckwidmung des Grundstückes Nr. 1 als Gartengrundstück für das Grundstück Nr. 2 ein wesentlicher wirtschaftlicher Schaden entstünde und dies dahingehend für den Beschwerdefall präzisiert, dass - im Falle des Vorliegens einer wirtschaftlichen Einheit - eine Untrennbarkeit etwa dann gegeben wäre, wenn der Wertverlust des bebauten Grundstückes im Falle einer Abtrennung des unbebauten Grundstückes im Vergleich zu einer gemeinsamen Bewertung erheblich wäre. Sie hat (auch) aus diesem Grund den bei ihr bekämpften Gemeindebescheid wegen des Fehlens einer diesbezüglichen Begründung aufgehoben. Die diesbezüglichen Begründungselemente sind somit die tragenden Gründe für die Aufhebung und entfalten Bindungswirkung für das fortgesetzte Verfahren.

2.3. Demzufolge zutreffend wendet sich die Beschwerde auch gegen die im fortgesetzten Verfahren von den Behörden vertretene Ansicht, es liege auf Grund der Verfahrensergebnisse keine "Untrennbarkeit" der Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 vor.

2.4. Soweit die Beschwerde in diesem Rahmen rechtlich allerdings von der Notwendigkeit einer Prognoseentscheidung ausgeht und dabei auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers und die von ihm geführte Lebensweise Bezug nimmt, kann dem der Verwaltungsgerichtshof nicht folgen. Nach der Judikatur des Gerichtshofes (vgl. nur das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 18. April 2008, Zl. 2006/17/0038) ist nämlich der Begriff der "Untrennbarkeit" in § 25 Abs. 3 Z. 3 Oö. ROG 1994 objektiv zu verstehen, weshalb es nicht auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers ankommen kann, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit (also die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke) auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Zu dieser (bloß) subjektiven Absicht des Grundeigentümers zählt auch die von ihm (derzeit und) in Zukunft geführte Lebensweise. 2.4. Soweit die Beschwerde in diesem Rahmen rechtlich allerdings von der Notwendigkeit einer Prognoseentscheidung ausgeht und dabei auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers und die von ihm geführte Lebensweise Bezug nimmt, kann dem der

Verwaltungsgerichtshof nicht folgen. Nach der Judikatur des Gerichtshofes vergleiche , nur das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 18. April 2008, Zl. 2006/17/0038) ist nämlich der Begriff der "Untrennbarkeit" in Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö. ROG 1994 objektiv zu verstehen, weshalb es nicht auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers ankommen kann, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit (also die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundstücke) auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Zu dieser (bloß) subjektiven Absicht des Grundeigentümers zählt auch die von ihm (derzeit und) in Zukunft geführte Lebensweise.

2.5. Auf dem Boden der angesprochenen Bindungswirkung der Vorstellungsentscheidung vom 10. Juli 2009 war von der Gemeindebehörde (nur) zu ermitteln, ob ein wirtschaftlicher Schaden durch die Aufhebung der bestehenden Zweckwidmung des Grundstückes Nr. 1 als Gartengrundstück für das Grundstück Nr. 2 eintreten würde. Für die Bestimmung eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens durch die Aufhebung der bestehenden Widmung des unbebauten Grundstücks als Garten für das verbaute Grundstück durch Vergleich der gemeinsamen und der getrennten Verwertung der beiden Grundstücke kommt entsprechend der hg. Rechtsprechung (vgl. wiederum das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210) der Rückgriff auf die Grundsätze des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in Betracht. 2.5. Auf dem Boden der angesprochenen Bindungswirkung der Vorstellungsentscheidung vom 10. Juli 2009 war von der Gemeindebehörde (nur) zu ermitteln, ob ein wirtschaftlicher Schaden durch die Aufhebung der bestehenden Zweckwidmung des Grundstückes Nr. 1 als Gartengrundstück für das Grundstück Nr. 2 eintreten würde. Für die Bestimmung eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens durch die Aufhebung der bestehenden Widmung des unbebauten Grundstücks als Garten für das verbaute Grundstück durch Vergleich der gemeinsamen und der getrennten Verwertung der beiden Grundstücke kommt entsprechend der hg. Rechtsprechung vergleiche , wiederum das hg. Erkenntnis vom 31. März 2008, Zl. 2004/17/0210) der Rückgriff auf die Grundsätze des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in Betracht.

Die Beschwerde zeigt indes keine Gesichtspunkte auf, die geeignet wären, Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens zu wecken. Der Gutachter hat im Einzelnen und nachvollziehbar dargelegt, warum seiner Meinung nach keine Verminderung des Wertes der beiden Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 im Falle einer Trennung vorliegen würde. Soweit der Gutachter in diesem Zusammenhang davon spricht, dass das Grundstück Nr. 1 nicht "wirtschaftlich" genutzt werde und dem der Beschwerdeführer entgegen hält, das Grundstück Nr. 1 sei durch mehr als 50 Jahre intensiv "wirtschaftlich" (durch Obst- und Gemüseanbau) genutzt, so ist im Gutachten ausdrücklich davon die Rede, dass es unter einer "wirtschaftlichen" Nutzung des Gartengrundstückes eine solche verstehe, mit der ein nachhaltiger Ertrag erwirtschaftet werden könne. Dass aber in diesem Sinne ein wirtschaftlicher Ertrag durch Verkauf des Obstes und des Gemüses über den Eigenbedarf hinaus in nachhaltiger Weise erzielt werden könnte (und so etwa eine gärtnerische Nutzung, vergleichbar der eines auf Gewinn gerichteten Betriebes) vorläge, behauptete der Beschwerdeführer selbst nicht.

Entgegen dem Beschwerdevorbringen kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass unter den für die Baureifmachung des Grundstückes Nr. 1 nicht auch die Kosten etwa für die Schlägerung der dort befindlichen Bäume und die Entfernung der Sträucher zu verstehen wären.

Durften sich die Behörden aber im Beschwerdefall auf die hier maßgeblichen Wertermittlungen des Sachverständigen in seinem Gutachten stützen, konnten sie zutreffend davon ausgehen, dass eine Untrennbarkeit im Sinne des § 25 Abs. 3 Z. 3 Oö. ROG 1994 nicht gegeben ist. Durften sich die Behörden aber im Beschwerdefall auf die hier maßgeblichen Wertermittlungen des Sachverständigen in seinem Gutachten stützen, konnten sie zutreffend davon ausgehen, dass eine Untrennbarkeit im Sinne des Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö. ROG 1994 nicht gegeben ist.

2.6. Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten weder wegen der geltend gemachten noch wegen einer vom Verwaltungsgerichtshof aus eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden ist.

Die Beschwerde war infolge dessen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war infolge dessen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

2.7. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung BGBl. II Nr. 455. 2.7. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung Bundesgesetzblatt , römisch zwei Nr. 455.

Wien, am 28. Februar 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010170246.X00

Im RIS seit

03.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

14.07.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at