

TE Bvwg Beschluss 2021/3/9 W208 2239889-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.03.2021

Entscheidungsdatum

09.03.2021

Norm

AVG §58 Abs2

AVG §60

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a

GGG Art1 §32 TP9

VwGVG §28 Abs3 Satz2

WFG 1984 §53

1. AVG § 58 heute
2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 60 heute
2. AVG § 60 gültig ab 01.02.1991

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. GEG § 6a heute
2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

1. WFG 1984 § 53 heute
2. WFG 1984 § 53 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
3. WFG 1984 § 53 gültig von 01.06.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2000
4. WFG 1984 § 53 gültig von 01.01.1994 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 829/1992
5. WFG 1984 § 53 gültig von 01.08.1990 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 460/1990

Spruch

,

W208 2239889-1/2E

BESCHLUSS

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER als Einzelrichter über die Beschwerde von 1.) XXXX und 2.) XXXX, beide vertreten durch Rechtsanwältin Mag. Andrea WILLMITZER, Aredstraße 13/9, 2544 LEOBERSDORF, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes WIENER NEUSTADT vom 08.01.2021, Zl. Jv3836/20y-33a, beschlossen: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER als Einzelrichter über die Beschwerde von 1.) römisch 40 und 2.) römisch 40, beide vertreten durch Rechtsanwältin Mag. Andrea WILLMITZER, Aredstraße 13/9, 2544 LEOBERSDORF, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes WIENER NEUSTADT vom 08.01.2021, Zl. Jv3836/20y-33a, beschlossen:

A)

In Erledigung der Beschwerde wird der bekämpfte Bescheid gemäß § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes WIENER NEUSTADT zurückverwiesen. In Erledigung der Beschwerde wird der bekämpfte Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes WIENER NEUSTADT zurückverwiesen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

„

Text

Begründung:, Begründung:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. In dem beim Bezirksgericht XXXX (im Folgenden: BG) geführten Grundverfahren zu TZ 11573/17 beantragte die Erstbeschwerdeführerin (BF1) am 01.12.2017 ua. die Einverleibung des Pfandrechtes für die Kreditforderung der Zweitbeschwerdeführerin (BF2) im Höchstbetrag von € 2.900,416,90 auf der im Eigentum der BF1 stehenden Liegenschaft (EZ XXXX KG XXXX). 1. In dem beim Bezirksgericht römisch 40 (im Folgenden: BG) geführten Grundverfahren zu TZ 11573/17 beantragte die Erstbeschwerdeführerin (BF1) am 01.12.2017 ua. die Einverleibung des Pfandrechtes für die Kreditforderung der Zweitbeschwerdeführerin (BF2) im Höchstbetrag von € 2.900,416,90 auf der im Eigentum der BF1 stehenden Liegenschaft (EZ römisch 40 KG römisch 40).

Gleichzeitig wurde um Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs 3 Wohnbauförderungsgesetz (WFG) angesucht und die entsprechende Förderungszusicherung des Landes vorgelegt. Gleichzeitig wurde um Gebührenbefreiung gemäß Paragraph 53, Absatz 3, Wohnbauförderungsgesetz (WFG) angesucht und die entsprechende Förderungszusicherung

des Landes vorgelegt.

Mit Beschluss vom 18.12.2017, TZ 11573/17, wurde dieser Antrag vom BG bewilligt und die Eintragung im Grundbuch vollzogen.

2. Mit Bescheid vom 08.01.2021, wurde (nachdem ein davor erlassener Mandatsbescheid vom 17.11.2020 wegen einer Vorstellung ex lege außer Kraft getreten war) ein Zahlungsauftrag erlassen, weil bei einer Prüfung der Gebührenbefreiungsvoraussetzungen im Jahr 2020 festgestellt wurde, dass die durch § 53 Abs 3 WFG normierte Nutzfläche von 130 m² durch entsprechend ausgestattete Kellerräume überschritten worden sei und der BF1 und der BF2 eine Pauschalgebühr für das oa. Grundverfahren gemäß TP 9 lit b Z 4 Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv € 34.806,00 (Bemessungsgrundlage € 2.900.417,00) und eine Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß § 6a Abs 1 GEG, in Summe € 34.814,00 zu ungeteilten Hand vorgeschrieben. 2. Mit Bescheid vom 08.01.2021, wurde (nachdem ein davor erlassener Mandatsbescheid vom 17.11.2020 wegen einer Vorstellung ex lege außer Kraft getreten war) ein Zahlungsauftrag erlassen, weil bei einer Prüfung der Gebührenbefreiungsvoraussetzungen im Jahr 2020 festgestellt wurde, dass die durch Paragraph 53, Absatz 3, WFG normierte Nutzfläche von 130 m² durch entsprechend ausgestattete Kellerräume überschritten worden sei und der BF1 und der BF2 eine Pauschalgebühr für das oa. Grundverfahren gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv € 34.806,00 (Bemessungsgrundlage € 2.900.417,00) und eine Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, in Summe € 34.814,00 zu ungeteilten Hand vorgeschrieben.

In der Begründung wurde zusammengefasst angeführt, dass sich durch Einsichtnahme in die Bauunterlagen für die auf der betreffenden Liegenschaft (EZ XXXX KG XXXX) befindlichen Reihenhäuser – unter Hinzurechnung der Kellerflächen im Ausmaß von 48,28 m² für die Reihenhäuser 1, 4, 9 und 16, von 48,63 m² für die Reihenhäuser 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 und 15, von 48,87 m² für die Reihenhäuser 5 und 8 und von € 49,20 m² für die Reihenhäuser 6 und 7 – insgesamt folgende Wohnnutzflächen ergeben würden: In der Begründung wurde zusammengefasst angeführt, dass sich durch Einsichtnahme in die Bauunterlagen für die auf der betreffenden Liegenschaft (EZ römisch 40 KG römisch 40) befindlichen Reihenhäuser – unter Hinzurechnung der Kellerflächen im Ausmaß von 48,28 m² für die Reihenhäuser 1, 4, 9 und 16, von 48,63 m² für die Reihenhäuser 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 und 15, von 48,87 m² für die Reihenhäuser 5 und 8 und von € 49,20 m² für die Reihenhäuser 6 und 7 – insgesamt folgende Wohnnutzflächen ergeben würden:

- ? Reihenhauser 1, 4, 9 und 16 je 149,72 m²,
- ? Reihenhauser 2, 3, 10, 11, 12, 13 14 und 15 je € 150,07 m²,
- ? Reihenhauser 5 und 8 je € 154,90 m²,
- ? Reihenhauser 6 und 7 je 155,23 m².

Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ergebe sich daraus, dass die Voraussetzungen zur Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs 3 WFG in den gegenständlichen Fällen nicht vorliegen würden und die vorgeschriebene Pauschalgebühr nach TP 9 lit b Z 4 GGG zu entrichten sei. Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ergebe sich daraus, dass die Voraussetzungen zur Gebührenbefreiung gemäß Paragraph 53, Absatz 3, WFG in den gegenständlichen Fällen nicht vorliegen würden und die vorgeschriebene Pauschalgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG zu entrichten sei.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die am 07.11.2018 eingelangte Beschwerde der gemeinsamen Rechtsvertreterin der BF1 und der BF2.

Begründend wurde im Wesentlichen angeführt, dass die Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung nach § 53 WFG – entgegen der Ausführungen im angefochtenen Bescheid – auch hinsichtlich der Ausmaße der geförderten Objekte vorliegen würden, zumal die belangte Behörde bei der Einsicht in die Bauunterlagen die gesamte Kellerfläche in die Wohnnutzfläche einbezogen habe, ohne auf die Ausgestaltung der Kellerräume Bedacht zu nehmen. Weiters gebe die belangte Behörde nicht an, welche Bauunterlagen herangezogen worden seien. Beim gegenständlichen Bauvorhaben sei es so, dass jedes Reihnhaus über 2 bzw 3 Kellerräumlichkeiten verfüge, wobei ein Raum der sogenannte Technikraum sei, in welchem sich ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss, die Schmutzwasserhebeanlage, die Kaltwasserenthärtungsanlage, das Lüftungsgerät für die kontrollierte Wohnraumlüftung, das Photovoltaikgerät und insbesondere auch die Wärmepumpe samt Wasserspeicher befinden würden. Dieses gesamte Equipment würde sich somit in einem eigenen Raum befinden, welcher auf sämtlichen Bestands- und Polierplänen extra ausgewiesen sei.

Begründend wurde im Wesentlichen angeführt, dass die Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, WFG – entgegen der Ausführungen im angefochtenen Bescheid – auch hinsichtlich der Ausmaße der geförderten Objekte vorliegen würden, zumal die belangte Behörde bei der Einsicht in die Bauunterlagen die gesamte Kellerfläche in die Wohnnutzfläche einbezogen habe, ohne auf die Ausgestaltung der Kellerräume Bedacht zu nehmen. Weiters gebe die belangte Behörde nicht an, welche Bauunterlagen herangezogen worden seien. Beim gegenständlichen Bauvorhaben sei es so, dass jedes Reihenhaus über 2 bzw 3 Kellerräumlichkeiten verfüge, wobei ein Raum der sogenannte Technikraum sei, in welchem sich ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss, die Schmutzwasserhebeanlage, die Kaltwasserenthärtungsanlage, das Lüftungsgerät für die kontrollierte Wohnraumlüftung, das Photovoltaikgerät und insbesondere auch die Wärmepumpe samt Wasserspeicher befinden würden. Dieses gesamte Equipment würde sich somit in einem eigenen Raum befinden, welcher auf sämtlichen Bestands- und Polierplänen extra ausgewiesen sei.

Weiters würden die Reihenhäuser 5 und 6 über einen eigenen „Homelift“ verfügen, welcher vom Kellergeschoß bis in das Obergeschoß fahre. Der Schacht des „Homeliftes“ betrage 3,20 m². Beim Reihenhaus 7 und 8 sei dieser Schacht mit derselben Größe vorbereitet, jedoch noch kein „Homelift“ eingebaut.

Die von der belangten Behörde festgestellten Wohnnutzflächen seien nicht richtig wiedergegeben. Aus dem Nutzwertgutachten des zuständigen Sachverständigen vom 12.03.2018, GZ 9818/17, würden sich hingegen die detaillierten Nutzflächen ergeben. Im Nutzwertgutachten würde sich eine Nutzflächenaufstellung des Ziviltechnikers ergeben. Die dafür verwendeten Unterlagen seien aus dem Gutachten ersichtlich. Die Nutzfläche sei auf Basis der behördlich genehmigten Baupläne errechnet worden und würden der Definition von § 2 Abs 7 und § 7 WEG, sowie jener des § 53 Abs 3 WFG entsprechen. Die von der belangten Behörde festgestellten Wohnnutzflächen seien nicht richtig wiedergegeben. Aus dem Nutzwertgutachten des zuständigen Sachverständigen vom 12.03.2018, GZ 9818/17, würden sich hingegen die detaillierten Nutzflächen ergeben. Im Nutzwertgutachten würde sich eine Nutzflächenaufstellung des Ziviltechnikers ergeben. Die dafür verwendeten Unterlagen seien aus dem Gutachten ersichtlich. Die Nutzfläche sei auf Basis der behördlich genehmigten Baupläne errechnet worden und würden der Definition von Paragraph 2, Absatz 7 und Paragraph 7, WEG, sowie jener des Paragraph 53, Absatz 3, WFG entsprechen.

Die Nutzfläche der einzelnen Technikräume würde für die Reihenhäuser 1, 4, 9 und 16 je 12,79 m², für die Reihenhäuser 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 je 12,87 m², für die Reihenhäuser 5 und 8 je 13, 45 m² und für die Reihenhäuser 6 und 7 je 13, 53 m² aufweisen. Zudem betrage der „Homelift“ in Reihenhaus 5 und 6 je 3,20 m² und der vorbereitete Schacht für einen „Homelift“ in Reihenhaus 7 und 8 ebenfalls je 3,20 m².

Technikräume wären gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) nicht zur Wohnnutzfläche hinzuzurechnen, zumal sie keine Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse aufweisen würden, sondern seien nur jene Kellerräume der Wohnnutzfläche hinzuzurechnen, welche den von der Judikatur aufgestellten Voraussetzungen, wie Lagerung von Gegenständen etc., dienen würden. Sonstige Nebenflächen, Stiegenaufgänge, etc. seien nicht zu berücksichtigen. Ausgehend von der im Nutzwertgutachten festgelegten Nutzfläche zu den einzelnen Objekten und unter Berücksichtigung, dass die Nutzfläche der Technikräume nicht zu berücksichtigen sei, ergebe sich daher folgende Nutzflächenaufstellung: Kellergeschoß Reihenhäuser 1, 4, 9 und 16 je 25,93 m², Reihenhäuser 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 je 26,15 m², Reihenhäuser 5 und 8 je 28,42 m² und Reihenhäuser 6 und 7 je 28,62 m². Die Gesamtwohnnutzfläche betrage daher:

- ? Reihenhäuser 1, 4, 9 und 16 je 134,28 m²,
- ? Reihenhäuser 2, 3, 10, 11, 12, 13 14 und 15 je € 134,53 m²,
- ? Reihenhäuser 5 und 8 je 140,56 m²,
- ? Reihenhäuser 6 und 7 je 140,78 m².

Somit werde bei keinem der Reihenhäuser die Grenze von 150 m² des § 53 Abs 3 WFG erreicht. Somit werde bei keinem der Reihenhäuser die Grenze von 150 m² des Paragraph 53, Absatz 3, WFG erreicht.

Des Weiteren sei die Nutzflächendefinition in § 1 Z 7 der Niederösterreichischen Wohnnutzförderungsrichtlinien zu berücksichtigen, welche Keller- und Dachbodenräumlichkeiten aus der „Nutzfläche einer Wohnung“ ausnehme und die Voraussetzungen der Gebührenbefreiung nach § 53 WFG daher gegeben seien. Des Weiteren sei die

Nutzflächendefinition in Paragraph eins, Ziffer 7, der Niederösterreichischen Wohnnutzförderungsrichtlinien zu berücksichtigen, welche Keller- und Dachbodenräumlichkeiten aus der „Nutzfläche einer Wohnung“ ausnehme und die Voraussetzungen der Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, WFG daher gegeben seien.

Schließlich wurde auf die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz hingewiesen. Darin sei die Definition der Nutzfläche in Abs 74 und Abs 75 divergierend definiert. So seien nach Abs 74 Keller- und Dachbodenräume nach ihrer Ausstattung, ob sie für Wohnzwecke – auch wenn es sie nur der Lagerung von Gegenständen und somit der Entlastung des Wohnraumes dienen würden – zu beurteilen. In Abs 75 werde pauschal der gesamte Keller als Nutzfläche betrachtet, zumal er der Entlastung des Wohnraumes diene, womit außer Heizungsraum, einer Waschküche und dem Technikraum, kein Anwendungsbereich für eine Gebührenbefreiung bestehen bleibe, was nicht der Intention des Gesetzgebers bei § 53 Abs 3 WFG sein könne. Schließlich wurde auf die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz hingewiesen. Darin sei die Definition der Nutzfläche in Absatz 74 und Absatz 75, divergierend definiert. So seien nach Absatz 74, Keller- und Dachbodenräume nach ihrer Ausstattung, ob sie für Wohnzwecke – auch wenn es sie nur der Lagerung von Gegenständen und somit der Entlastung des Wohnraumes dienen würden – zu beurteilen. In Absatz 75, werde pauschal der gesamte Keller als Nutzfläche betrachtet, zumal er der Entlastung des Wohnraumes diene, womit außer Heizungsraum, einer Waschküche und dem Technikraum, kein Anwendungsbereich für eine Gebührenbefreiung bestehen bleibe, was nicht der Intention des Gesetzgebers bei Paragraph 53, Absatz 3, WFG sein könne.

Gleichzeitig wurde die Einvernahme der Geschäftsführerin der BF1 angeboten und folgende Unterlagen vorgelegt:

- ? Ausführungsplan RH 1-8 in digitaler Form (Beilage ./1),
- ? Ausführungsplan RH 9-16 in digitaler Form (Beilage ./2),
- ? Nutzwertgutachten des Sachverständigen vom 12.03., GZ 9818/17 (Beilage ./3),

4. Mit Schreiben vom 23.02.2021 legte die belangte Behörde die Beschwerde und den gegenständlichen Verwaltungsakt – ohne von der Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung Gebrauch zu machen – dem BVwG zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogenrömisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Es wird von dem unter I. 1. festgestellten Sachverhalt ausgegangenEs wird von dem unter römisch eins. 1. festgestellten Sachverhalt ausgegangen.

Im behördlichen Verfahren wurden notwendige Ermittlungen des entscheidungsrelevanten Sachverhalts jedoch nur ansatzweise und unzureichend geführt und ist auch die Begründung des angefochtenen Bescheides aus folgenden Gründen mangelhaft:

Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid nicht an, auf Grundlage welcher Erhebungen, sie die einzelnen Kellerflächen der gegenständlichen Reihenhäuser 1-16 der EZ XXXX KG XXXX als Wohnnutzflächen qualifiziert hat. Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid nicht an, auf Grundlage welcher Erhebungen, sie die einzelnen Kellerflächen der gegenständlichen Reihenhäuser 1-16 der EZ römisch 40 K G römisch 40 als Wohnnutzflächen qualifiziert hat.

Im angefochtenen Bescheid wird lediglich darauf verwiesen, die Gebühr sei nach Einsicht und eingehender Überprüfung des Bauplanes durch die Revisorin bereits mit außer Kraft getretenen Zahlungsauftrag vorgeschrieben und nunmehr durch Einsichtnahme „in die von der Stadtgemeinde XXXX abgeforderten Bauunterlagen“ festgestellt worden. Konkrete Beweismittel, auf die sich die Beurteilung der belangten Behörde gründet, sind jedoch nicht angeführt.Im angefochtenen Bescheid wird lediglich darauf verwiesen, die Gebühr sei nach Einsicht und eingehender Überprüfung des Bauplanes durch die Revisorin bereits mit außer Kraft getretenen Zahlungsauftrag vorgeschrieben und nunmehr durch Einsichtnahme „in die von der Stadtgemeinde römisch 40 abgeforderten Bauunterlagen“ festgestellt worden. Konkrete Beweismittel, auf die sich die Beurteilung der belangten Behörde gründet, sind jedoch nicht angeführt.

Ebensowenig ist ersichtlich von welchem konkreten Sachverhalt die belangte Behörde ausgegangen ist bzw was ihre genauen Ermittlungsergebnisse hinsichtlich Ausstattung und Beschaffenheit der Räumlichkeiten waren, um die festgestellte Quadratmeteranzahl zu berechnen.

Auch bei ausführlicherer Beschreibung der erwähnten „Bauunterlagen“ hätte die belangte Behörde weitere Ermittlungsschritte setzen müssen, um den entscheidungswesentlichen Sachverhalt substantiiert festzustellen, zumal in diesen – dem Verwaltungsakt beiliegenden – Plänen (Einreichpläne August 2015, Bestandspläne 31.10.2019) und der Baubeschreibung vom 11.08.2015 im Kellergeschoß nicht nur „Kellerräume“ sondern auch „Technikräume“, und Liftanlagen ausgewiesen sind und die belangte Behörde nicht begründet, wieso sie die gesamte und nicht nur Teile der Fläche des Kellergeschoßes als Wohnnutzfläche qualifiziert.

Die belangte Behörde hat es daher unterlassen, für jedes der Reihenhäuser die konkrete Aufteilung und Beschaffenheit der Kellerräumlichkeiten festzustellen, um daraus deren Eignung zur von der Judikatur geforderten „Entlastung des Wohnraumes“ abzuleiten, wodurch ihr ein gravierender Ermittlungsmangel unterlaufen ist.

Im fortgesetzten Ermittlungsverfahren werden daher die Personenanzahl der im jeweiligen Haushalt lebenden Personen sowie die Kellergeschoße der in Rede stehenden Reihenhäuser auf deren räumliche Beschaffenheit sowie deren genaue Ausstattung hin zu untersuchen sein (zB durch Vornahme eines Augenscheins), um die tatsächlich vorliegende Wohnnutzfläche im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur begründet feststellen zu können und für das BVwG nachprüfbar zu machen.

2. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt gemäß I. 1. ergibt sich aus dem Antrag vom 01.12.2017, sowie den im Verwaltungsakt aufliegenden Unterlagen. Der festgestellte Sachverhalt gemäß römisch eins. 1. ergibt sich aus dem Antrag vom 01.12.2017, sowie den im Verwaltungsakt aufliegenden Unterlagen.

Dass nicht feststeht, von welchem entscheidungsrelevanten Sachverhalt die belangte Behörde ausgegangen ist, ist auf die fehlende Auseinandersetzung mit der Personenanzahl und Ausstattung der Beschaffenheit der einzelnen Kellergeschoße im angefochtenen Bescheid zurückzuführen. Die Unterlagen im Akt geben dazu ebenfalls keinen ausreichenden Aufschluss.

In der Bescheidbegründung wurden nur die als Nutzflächen qualifizierten Quadratmeterangaben der einzelnen Kellergeschoße (sowie der anderen Geschoße) pro Reihenhaus festgestellt und die einschlägige höchstgerichtliche Judikatur wiedergegeben, aber keine konkreten Feststellungen getroffen, wie diese Kellergeschoße und die darin befindlichen einzelnen Räumlichkeiten ausgestattet sind und von welchem konkreten Sachverhalt die belangte Behörde ausgegangen ist, um sie unter die in der Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen zu subsumieren.

Ebenso hat es die belangte Behörde unterlassen, zu begründen, wie sie zu ihren entscheidungsrelevanten Ermittlungsergebnissen (der maßgeblichen Quadratmeteranzahl der Kellergeschoße) gekommen war.

Aufgrund dessen sind der belangten Behörde gravierende Ermittlungsmängel vorzuwerfen und steht der entscheidungsrelevante Sachverhalt nicht fest.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Zulässigkeit des Verfahrens

Gemäß § 7 Abs 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig. Gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels entsprechender Sonderregelung im GEG liegt gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit vor. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels entsprechender Sonderregelung im GEG liegt gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit vor.

Gemäß § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht - soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet - den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) zu überprüfen. Von Amts wegen hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der den angefochtenen Bescheid erlassenden Behörde aufzugreifen; ebenso kann es eine relevante Verletzung der Verfahrensvorschriften von Amts wegen aufgreifen (siehe Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2013, § 27, K2). Gemäß Paragraph 27, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht - soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet - den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) zu überprüfen. Von Amts wegen hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der den angefochtenen Bescheid erlassenden Behörde aufzugreifen; ebenso kann es eine relevante Verletzung der Verfahrensvorschriften von Amts wegen aufgreifen (siehe Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2013, Paragraph 27,, K2).

Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG haben die Verwaltungsgerichte die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß Abs 2 hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden nach Art. 130 Abs 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG haben die Verwaltungsgerichte die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß Absatz 2, hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden nach Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Nach § 28 Abs 3 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, liegen die Voraussetzungen des Abs 2 nicht vor, im Verfahren über Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Gemäß § 31 Abs 1 VwGVG erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen durch Beschluss, soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen durch Beschluss, soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG Abstand genommen werden, da bereits aufgrund der Aktenlage feststand, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben war. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG Abstand genommen werden, da bereits aufgrund der Aktenlage feststand, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben war.

Zu A) Zurückverweisung der Beschwerde

3.2. Gesetzliche Grundlagen

Die relevante Bestimmung des Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl. Nr. 482/1984 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001, lautet: Die relevante Bestimmung des Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), Bundesgesetzblatt Nr. 482 aus 1984, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 131 aus 2001,, lautet:

„Gebührenbefreiung

§ 53. (1) Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlassten Schriften und Rechtsgeschäfte, die Beglaubigung der Unterschriften auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen gemäß den §§ 22 und 30 errichteten Urkunden und die nach dem Finanzierungsplan zur Finanzierung eines nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhabens zusätzlich erforderlichen Darlehens- und Kreditverträge sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit. Paragraph 53, (1) Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlassten Schriften und Rechtsgeschäfte, die Beglaubigung der Unterschriften auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen gemäß den Paragraphen 22 und 30 errichteten Urkunden und die nach dem Finanzierungsplan zur Finanzierung eines nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhabens zusätzlich erforderlichen Darlehens- und Kreditverträge sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

(2) Ohne Rücksicht auf eine Förderung nach diesem Bundesgesetz sind Darlehens- und Kreditverträge, die zur Finanzierung der in § 1 Abs. 2 vorgesehenen Zwecke mit Gebietskörperschaften, mit Fonds von Gebietskörperschaften, die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet sind, oder mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck nachgewiesen wird. (2) Ohne Rücksicht auf eine Förderung nach diesem Bundesgesetz sind Darlehens- und Kreditverträge, die zur Finanzierung der in Paragraph eins, Absatz 2, vorgesehenen Zwecke mit Gebietskörperschaften, mit Fonds von Gebietskörperschaften, die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet sind, oder mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck nachgewiesen wird.

(3) Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit. Bei Wohnungen ist zur Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung überdies Voraussetzung, dass die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf in gemeinsamem Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt.

(4) Für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung nach Abs. 3 ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem gemäß § 2 des Gerichtsgebührengesetzes die Gebührenpflicht begründet würde. Fällt aber eine dieser Voraussetzungen innerhalb von fünf Jahren ab diesem Zeitpunkt weg, so entfällt damit auch die Gebührenbefreiung nach Abs. 3. (4) Für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung nach Absatz 3, ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem gemäß Paragraph 2, des Gerichtsgebührengesetzes die Gebührenpflicht begründet würde. Fällt aber eine dieser Voraussetzungen innerhalb von fünf Jahren ab diesem Zeitpunkt weg, so entfällt damit auch die Gebührenbefreiung nach Absatz 3,

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat zur Einrechnung von Kellerräumen in die Wohnnutzfläche in diesem Zusammenhang ua. festgestellt (Hervorhebungen durch BVwG):

Der Begriff der Nutzfläche ist iSd § 2 Z 7 der Stammfassung des WFG 1984 auszulegen (Hinweis E 24. Jänner 2001, 2000/16/0009). Nach dieser Bestimmung sind ua Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, nicht zu berücksichtigen. E contrario ergibt sich daraus, dass Keller- und Dachbodenräume, die für Wohn- oder Geschäftszwecke ihrer Ausstattung nach geeignet sind, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind (VwGH 19.12.2002, 2002/16/0085). Der Begriff der Nutzfläche ist iSd Paragraph 2, Ziffer 7, der Stammfassung des WFG 1984 auszulegen (Hinweis E 24. Jänner 2001, 2000/16/0009). Nach dieser Bestimmung sind ua Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, nicht zu berücksichtigen. E contrario ergibt sich daraus, dass Keller- und Dachbodenräume, die für Wohn- oder Geschäftszwecke ihrer Ausstattung nach geeignet sind, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind (VwGH 19.12.2002, 2002/16/0085).

Für die Zuerkennung der Gerichtsgebührenbefreiung nach § 53 Abs 3 Wohnbauförderungsgesetz 1984 kommt es nicht auf die tatsächliche Verwendung eines Raumes, sondern vielmehr auf seine Ausstattung für Wohnzwecke an (VwGH 24.01.2001, 2000/16/0009). Für die Zuerkennung der Gerichtsgebührenbefreiung nach Paragraph 53, Absatz 3, Wohnbauförderungsgesetz 1984 kommt es nicht auf die tatsächliche Verwendung eines Raumes, sondern vielmehr auf seine Ausstattung für Wohnzwecke an (VwGH 24.01.2001, 2000/16/0009).

Nach ständiger hg. Judikatur ist der Begriff der Nutzfläche iSd § 53 Abs 3 WFG 1984 ungeachtet des Umstandes, dass § 2 WFG 1984 nicht mehr dem Rechtsbestand angehört, nach § 2 Z 7 WFG 1984 in der ursprünglichen Fassung

auszulegen. Nach dieser Bestimmung war als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraums abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen) anzusehen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen. Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und – wie etwa bei einem Einfamilienhaus – nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche (vgl. etwa das Erkenntnis vom 21. März 2012, 2009/16/0323). Der VwGH hat im Zusammenhang mit der Nutzfläche von Arbeiterwohnstätten iSd § 4 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG 1955 - hinsichtlich welcher Bestimmung sich der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung an den Wohnbauförderungsrichtlinien bzw § 2 Z 7 WFG 1984 orientiert hatte - ausgesprochen, dass Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind, bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist der VwGH insbesondere davon ausgegangen, dass es sich bei Einrichtungen in Verbindung mit dem Schlafen, Kochen, Essen und der Unterbringung und Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche um eine üblicherweise menschlichen Wohnzwecken dienende Einrichtung handelt, wodurch auch ein entsprechend ausgestatteter Kellerraum eine gewisse Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse gewinne. Selbst der Umstand, dass ein solcher Raum unbeheizt ist, spielte dabei keine Rolle (Hinweis E 24. März 1994, 94/16/0028, 0029; E 27. Juni 1994, 94/16/0130, 0131; VwGH 24.01.2013, 2010/16/0091). Nach ständiger hg. Judikatur ist der Begriff der Nutzfläche iSd Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 ungeachtet des Umstandes, dass Paragraph 2, WFG 1984 nicht mehr dem Rechtsbestand angehört, nach Paragraph 2, Ziffer 7, WFG 1984 in der ursprünglichen Fassung auszulegen. Nach dieser Bestimmung war als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraums abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen) anzusehen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen. Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und – wie etwa bei einem Einfamilienhaus – nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche (vergleiche etwa das Erkenntnis vom 21. März 2012, 2009/16/0323). Der VwGH hat im Zusammenhang mit der Nutzfläche von Arbeiterwohnstätten iSd Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, GrEStG 1955 - hinsichtlich welcher Bestimmung sich der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung an den Wohnbauförderungsrichtlinien bzw Paragraph 2, Ziffer 7, WFG 1984 orientiert hatte - ausgesprochen, dass Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind, bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist der VwGH insbesondere davon ausgegangen, dass es sich bei Einrichtungen in Verbindung mit dem Schlafen, Kochen, Essen und der Unterbringung und Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche um eine üblicherweise menschlichen Wohnzwecken dienende Einrichtung handelt, wodurch auch ein entsprechend ausgestatteter Kellerraum eine gewisse Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse gewinne. Selbst der Umstand, dass ein solcher Raum unbeheizt ist, spielte dabei keine Rolle (Hinweis E 24. März 1994, 94/16/0028, 0029; E 27. Juni 1994, 94/16/0130, 0131; VwGH 24.01.2013, 2010/16/0091).

Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und – wie etwa bei einem Einfamilienhaus – nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 24. Jänner 2013, 2010/16/0091, vom 21. März 2012, 2009/16/0323, und die bei Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹⁰, E 22 bis E 25 zu III A 1 (WFG 1984) zitierten hg. Entscheidungen). [...] Die nach der hg. Rechtsprechung zur Wohnnutzfläche hinzuzurechnenden Räume müssen aber keine Aufenthaltsräume [...] sein, sondern können auch solche Räume sein, welche nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Toilettenanlagen), oder der Entlastung des Wohnraums im engeren Sinn dienende Räume (VwGH 29.04.2014, 2012/16/0128). Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und – wie etwa bei einem Einfamilienhaus – nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche (vergleiche etwa die hg. Erkenntnisse vom 24.

Jänner 2013, 2010/16/0091, vom 21. März 2012, 2009/16/0323, und die bei Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹⁰, E 22 bis E 25 zu römisch drei A 1 (WFG 1984) zitierten hg. Entscheidungen). [...] Die nach der hg. Rechtsprechung zur Wohnnutzfläche hinzuzurechnenden Räume müssen aber keine Aufenthaltsräume [...] sein, sondern können auch solche Räume sein, welche nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Toilettenanlagen), oder der Entlastung des Wohnraums im engeren Sinn dienende Räume (VwGH 29.04.2014, 2012/16/0128).

Zur als Ausnahme zu verstehenden Möglichkeit der Aufhebung und Zurückverweisung hat der VwGH ausgeführt (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063; 10.09.2014, Ra 2014/08/0005):

"Angesichts des in § 28 VwGVG 2014 insgesamt verankerten Systems stellt die nach § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG 2014 bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte dar. Nach dem damit gebotenen Verständnis steht diese Möglichkeit bezüglich ihrer Voraussetzungen nicht auf derselben Stufe wie die im ersten Satz des § 28 Abs 3 VwGVG 2014 verankerte grundsätzliche meritorische Entscheidungskompetenz der Verwaltungsgerichte. Vielmehr verlangt das in § 28 VwGVG 2014 insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden." "Angesichts des in Paragraph 28, VwGVG 2014 insgesamt verankerten Systems stellt die nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG 2014 bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte dar. Nach dem damit gebotenen Verständnis steht diese Möglichkeit bezüglich ihrer Voraussetzungen nicht auf derselben Stufe wie die im ersten Satz des Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG 2014 verankerte grundsätzliche meritorische Entscheidungskompetenz der Verwaltungsgerichte. Vielmehr verlangt das im Paragraph 28, VwGVG 2014 insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden."

3.3. Beurteilung des konkreten Sachverhaltes

3.3.1. Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob die Voraussetzungen für eine Gebührenbefreiung nach § 53 WFG vorliegen. 3.3.1. Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob die Voraussetzungen für eine Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, WFG vorliegen.

Die belangte Behörde stützt sich in ihrer rechtlichen Beurteilung im Kern darauf, dass die jeweiligen Wohnnutzflächen der Reihenhäuser nach Hinzurechnung der Kellergeschoße jeweils die für die Gebührenbefreiung maßgebliche Quadratmeteranzahl übersteigen würden, führt darin aber – wie in der Beschwerde geltend gemacht – nicht aus, aus welchen einzelnen Räumlichkeiten des Kellergeschoßes sich diese Quadratmeteranzahl genau zusammensetzt, wie diese beschaffen sind und wie sie deren Ausstattung ermittelt hat. Ebenso wenig hat sie die Personenanzahl pro Haushalt festgestellt.

Die belangte Behörde hat es somit unterlassen, die relevanten Tatsachen umfassend zu ermitteln und festzustellen. Auf Grundlage der bisherigen Ermittlungen ist keine abschließende rechtliche Beurteilung des Sachverhalts möglich; dieser ist vielmehr in wesentlichen Teilen ergänzungsbedürftig.

Um beurteilen zu können, ob die belangte Behörde ihrer Beurteilung die richtige Quadratmeteranzahl zu Grunde gelegt hat, ist es notwendig zu klären, von welcher Beschaffenheit bzw Ausstattung der einzelnen Kellerräumlichkeiten sie dabei ausgegangen ist und anhand welcher Unterlagen bzw Ermittlungsschritte sie diese feststellen konnte.

Die fehlenden Feststellungen können nicht ohne Durchführung von ergänzenden Ermittlungen (zB durch einen Augenschein) getroffen werden. Aufgrund des Unterbleibens der oben genannten Ermittlungen und Feststellungen im behördlichen Verfahren zu diesen hier bedeutsamen Fragen im Tatsachenbereich, steht der für eine Entscheidung des BVwG in der Sache erforderliche entscheidungsrelevante Sachverhalt nicht fest.

Fallbezogen liegen besonders schwerwiegende Mängel des behördlichen Verfahrens bei der Ermittlung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes im diesem Sinne vor, weil die belangte Behörde sich bei ihrer rechtlichen Würdigung und Vorschreibung der Gebühr lediglich darauf stützt, dass Kellerräume gemäß der höchstgerichtlichen Judikatur unter bestimmten Voraussetzungen der Wohnnutzfläche hinzuzurechnen seien, ohne ersichtlich zu machen wieso sie im gegenständlichen Fall vom Vorliegen dieser Voraussetzungen ausgegangen ist. Dabei ignoriert sie beispielsweise, dass in den Bauplänen der Kellergeschoße jeweils auch ein „Technikraum“ und teilweise auch ein „Homelift“ eingezeichnet ist und führt keine Ermittlungsergebnisse dazu an, ob und wieso diese ebenfalls als „Wohnnutzflächen“ qualifiziert würden.

Indem die belangte Behörde die Klärung dieser entscheidungsrelevanten Frage im Gegenstand unterlassen hat, hat sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit belastet, weil nicht feststeht, wie sie zur maßgeblichen Quadratmeteranzahl gekommen ist.

3.3.2. Die belangte Behörde wird daher im fortgesetzten Verfahren diese entscheidende Frage durch weitere Erhebungen zu klären haben.

Die Vornahme der notwendigen Ermittlungen durch das BVwG selbst verbietet sich gemäß § 28 Abs 3 VwGVG und den oben dargestellten Ausführungen des VwGH und unter Effizienzgesichtspunkten, zumal die belangte Behörde bzw. das mit dem Grundverfahren betraute BG bereits mit dem entsprechenden grundbücherlichen Verfahren vertraut ist und aufgrund der örtlichen Nähe die Vornahme eines Lokalaugenscheins leichter durchführbar ist. Die Vornahme der notwendigen Ermittlungen durch das BVwG selbst verbietet sich gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG und den oben dargestellten Ausführungen des VwGH und unter Effizienzgesichtspunkten, zumal die belangte Behörde bzw. das mit dem Grundverfahren betraute BG bereits mit dem entsprechenden grundbücherlichen Verfahren vertraut ist und aufgrund der örtlichen Nähe die Vornahme eines Lokalaugenscheins leichter durchführbar ist.

Es kann nicht gesagt werden, dass die unmittelbare Beweisaufnahme durch das BVwG bei einer Gesamtbetrachtung zu einer – erheblichen – Ersparnis an Zeit und Kosten führen würde, zumal ein allfälliger Lokalaugenschein effizienter von der belangten Behörde durchgeführt werden kann.

Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des § 39 Abs 2 AVG war – da nach dem oben Ausgeführten besonders gravierende Mängel des behördlichen Verfahrens vorliegen – von der Möglichkeit des Vorgehens nach § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG Gebrauch zu machen und der angefochtene Bescheid an die belangte Behörde zur Durchführung der genannten Ermittlungen und Erlassung eines neuen Bescheides zurückzuverweisen. Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des Paragraph 39, Absatz 2, AVG war – da nach dem oben Ausgeführten besonders gravierende Mängel des behördlichen Verfahrens vorliegen – von der Möglichkeit des Vorgehens nach Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG Gebrauch zu machen und der angefochtene Bescheid an die belangte Behörde zur Durchführung der genannten Ermittlungen und Erlassung eines neuen Bescheides zurückzuverweisen.

3.3.3. Der neue Bescheid wird auch entsprechend zu begründen sein. Gemäß § 58 Abs 2 AVG sind Bescheide ua dann zu begründen, wenn dem Standpunkt einer Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wird. Gemäß § 60 AVG sind in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Bescheide, in denen die Behörde nicht in eindeutiger Weise aufzeigt, von welcher konkreten Sachverhaltsannahme sie ausgegangen ist und worauf sich die getroffenen Tatsachenfeststellungen in Einzelnen stützen, sind mit einem wesentlichen Verfahrensmangel behaftet (vgl. Hengstschläger/Leeb, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, AVG § 60, insb. Rz 35ff mwN und die oa. Rsp des VwGH). 3.3.3. Der neue Bescheid wird auch entsprechend zu begründen sein. Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, AVG sind Bescheide ua dann zu begründen, wenn dem Standpunkt einer Partei nicht

vollinhaltlich Rechnung getragen wird. Gemäß Paragraph 60, AVG sind in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Bescheide, in denen die Behörde nicht in eindeutiger Weise aufzeigt, von welcher konkreten Sachverhaltsannahme sie ausgegangen ist und worauf sich die getroffenen Tatsachenfeststellungen in Einzelnen stützen, sind mit einem wesentlichen Verfahrensmangel behaftet (vergleiche Hengstschläger/Leeb, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, AVG Paragraph 60,, insb. Rz 35ff mwN und die oa. Rsp des VwGH).

Begründungslücken sind dann wesentlich, wenn sie zur Folge haben, dass die beschwerdeführende Partei und auch das nachprüfende Verwaltungsgericht über die von der Behörde getroffenen Erwägungen nicht ausreichend unterrichtet und die Überprüfung des angefochtenen Bescheides hinsichtlich der Rechtmäßigkeit seines Inhaltes dadurch verunmöglicht wird. Den Anforderungen an die Begründung eines Bescheides wird die Begründung des angefochtenen Bescheides nicht gerecht. Eine wörtliche Wiedergabe der Anträge und Angaben ist weder erforderlich noch hinreichend und kann fehlende Feststellungen (Ermittlungen) nicht kompensieren.

3.3.4. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltungsbehörde (lediglich) an die rechtliche Beurteilung des gemäß § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG aufhebenden und zurückverweisenden Beschlusses des Verwaltungsgerichtes gebunden ist (§ 28 Abs 3, 3. Satz VwGVG); durch eine Zurückverweisung nach § 28 Abs 3 2. Satz VwGVG tritt das Verfahren aber in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung des aufgehobenen Bescheides befunden hatte (Wirkung der Aufhebung ex tunc, siehe Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren (2013) Anm 14 zu § 28 VwGVG; vgl. auch VwGH 22.05.1984, 84/07/0012), sodass die belangte Behörde das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erstattete weitere Parteivorbringen zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen hat, dass dieses Vorbringen ergänzt bzw vervollständigt wird. 3.3.4. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltungsbehörde (lediglich) an die rechtliche Beurteilung des gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG aufhebenden und zurückverweisenden Beschlusses des Verwaltungsgerichtes gebunden ist (Paragraph 28, Absatz 3, 3. Satz VwGVG); durch eine Zurückverweisung nach Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG tritt das Verfahren aber in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung des aufgehobenen Bescheides befunden hatte (Wirkung der Aufhebung ex tunc, siehe Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren (2013) Anmerkung 14 zu Paragraph 28, VwGVG; vergleiche auch VwGH 22.05.1984, 84/07/0012), sodass die belangte Behörde das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erstattete weitere Parteivorbringen zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen hat, dass dieses Vorbringen ergänzt bzw vervollständigt wird.

Da dem angefochtenen Bescheid vor diesem Hintergrund eine Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG aus den angeführten Gründen anzulasten ist, ist spruchgemäß zu entscheiden. Da dem angefochtenen Bescheid vor diesem Hintergrund eine Rechtswidrigkeit im Sinne des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG aus den angeführten Gründen anzulasten ist, ist spruchgemäß zu entscheiden.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Auf die oben dargestellten grundlegenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes wird verwiesen. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Auf die oben dargestellten grundlegenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes wird verwiesen.

Schlagworte

Begründungsmangel Begründungspflicht Ermittlungspflicht Gebührenbefreiung Gerichtsgebühren
Grundbucheintragung Kassation mangelnde Sachverhaltsfeststellung Wohnbauförderung Wohnnutzfläche

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:W208.2239889.1.00

Im RIS seit

28.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

28.05.2021

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at