

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/4/18 2006/17/0038

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.04.2008

## Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;

## Norm

ROG OÖ 1994 §25 Abs3 Z3 idF 1997/083;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Gruber und die Hofräte Dr. Holeschofsky, Dr. Köhler, Dr. Zens und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schiffkorn, über die Beschwerde der MH in G, vertreten durch die Holter - Wildfellner Rechtsanwälte GmbH in 4710 Grieskirchen, Rossmarkt 21, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. Jänner 2006, Zl. BauR- 013622/1-2006-Kr/Ein, betreffend die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages nach dem Oö Raumordnungsgesetz 1994 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Taufkirchen an der Trattnach, 4715 Taufkirchen an der Trattnach Nr. 35), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit zwei Bescheiden je vom 10. März 2005 schrieb der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Abgabenbehörde erster Instanz der Beschwerdeführerin gemäß § 25 Oö ROG 1994 als Eigentümerin des als Bauland gewidmeten, aber unbebauten Grundstücks Nr. 673/2, KG Roith, einen Beitrag zur Errichtung der gemeindeeigenen Kanalisationsanlage von EUR 1.379,70 und zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche von EUR 2.653,58 vor. Der Vorschreibung wurde jeweils eine Grundstücksgröße von 1.890 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt. Mit zwei Bescheiden je vom 10. März 2005 schrieb der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde als Abgabenbehörde erster Instanz der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 25, Oö ROG 1994 als Eigentümerin des als Bauland gewidmeten, aber unbebauten Grundstücks Nr. 673/2, KG Roith, einen Beitrag zur Errichtung der gemeindeeigenen Kanalisationsanlage von EUR 1.379,70 und zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche von EUR 2.653,58 vor. Der Vorschreibung wurde jeweils eine Grundstücksgröße von 1.890 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

In ihren dagegen erhobenen Berufungen brachte die Beschwerdeführerin vor, das Grundstück Nr. 673/2 bilde mit dem nördlich gelegenen Grundstück Nr. 673/3, auf dem sich ein Betriebsgebäude (Tischlerei) befinde, eine untrennbare wirtschaftliche Einheit. Der südliche Teil des Betriebsgebäudes weise von der nördlichen Grenze des Grundstücks

Nr. 673/2 nur einen Abstand von 25 m auf. Beide Grundstücke würden insbesondere im Zuge von Werbe- und Marketingaktivitäten gemeinsam genützt. Dabei würden verschiedene Einrichtungen, wie insbesondere Zelte, Werbetafeln etc. auch auf dem Grundstück Nr. 673/2 errichtet. Darüber hinaus diene das Grundstück Nr. 673/2 als Park- und Lagerfläche. Es sei gekauft worden, um eine Absicherung des Standortes des Betriebes für bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Eine solche könne - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - auf Grund der örtlichen Situation ausschließlich auf diesem Grundstück erfolgen, weil das Betriebsgrundstück an ein als Grünland gewidmetes Grundstück, im Westen hingegen an eine öffentliche Verkehrsfläche grenze.

Am 27. September 2005 gab der Nachbar der Beschwerdeführerin Johann L. niederschriftlich an, ihm sei nie eine Nutzung des Grundstückes für Werbe- und Marketingaktivitäten aufgefallen. Erst ein bis zwei Wochen zuvor seien auf dem Grundstück Nr. 673/2 Welleternittafeln vom alten Werkstättendach, die zuvor unmittelbar neben dem Betriebsobjekt deponiert gewesen seien, gelagert worden. Vorher sei dieses Grundstück weder für Lager- noch Parkzwecke benützt worden. Zelte seien noch nie aufgestellt worden. Vielmehr werde das Grundstück als Wiese von einem namentlich bezeichneten Landwirtehepaar landwirtschaftlich genutzt.

Diese Aussagen wurden im Wesentlichen von den ebenfalls niederschriftlich einvernommenen Nachbarn Rudolf M. und Thomas M. bestätigt.

Mit zwei Bescheiden jeweils vom 13. Oktober 2005 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde die Berufungen als unbegründet ab.

Begründend wurde jeweils ausgeführt, die Aussage der Beschwerdeführerin über eine betriebliche Nutzung des Grundstückes Nr. 673/2 widerspreche den Beobachtungen der Sachbearbeiterin Mag. (FH) Martina B., den Befragungen der Nachbarn sowie den an unterschiedlichen Tagen und Uhrzeiten aufgenommenen Fotos von der Liegenschaft. Das Verlagern der alten Welleternittafeln auf das unbebaute Grundstück Nr. 673/2 sowie das Aufstellen eines Holzstapels zum Trocknen sei erst einige Tage nach Übermittlung des ergänzenden Ermittlungsverfahrens bzw. nach Akteneinsicht erfolgt. Hingegen werde auf der Wiese zwischen dem südlichen Ende des Betriebsgebäudes und dem Beginn des unbebauten Grundstückes (ca. 30 m) nichts gelagert. Somit müsse der Schluss gezogen werden, dass diese Umlagerungen nur deshalb erfolgt seien, um der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages zu entgehen, nicht aber, weil das Grundstück für betriebliche Zwecke benötigt worden sei. Von den befragten Nachbarn sei eine Nutzung der Wiese als Parkplätze nicht festgestellt worden. Auch die bloße Absicht einer künftigen einheitlichen wirtschaftlichen Nutzung im Zuge einer allfälligen Betriebserweiterung sei nicht maßgeblich. Da keine gemeinsame wirtschaftliche Nutzung zum Zeitpunkt der Vorschreibung vorgelegen sei, liege im Beschwerdefall keine wirtschaftliche Einheit der genannten Grundstücke vor.

In ihren dagegen erhobenen Vorstellungen brachte die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die von ihr übermittelten Lichtbilder vor, wegen der Parksituation im Einfahrtsbereich (des Betriebsgebäudes) müsse zu dem bereits auf dem Grundstück Nr. 673/2 befindlichen Holzstapel ein weiterer Holzstapel verlegt werden, um Anlieferungen durch Lkw zu ermöglichen und weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Die Intensität einer betrieblichen Nutzung sei nicht maßgebend. Nachdem das Grundstück Nr. 673/2 Betriebsvermögen darstelle, der entsprechende Widmungsakt des Eigentümers vorliege und dieser Widmungsakt - unabhängig von der Intensität - in der Lebenswirklichkeit bereits durch das Faktum der vorhergehenden Ablagerung diverser Gegenstände "eingereicht worden sei", sei die wirtschaftliche Einheit ebenso wie deren Untrennbarkeit zu bejahen.

Die Beschwerdeführerin legte ein Schreiben der R. Immobilien GmbH vom 2. November 2005 vor, in welchem der Verkehrswert des Grundstückes Nr. 673/2 mit EUR 28.000,- angegeben wurde. Weiters wurde ausgeführt, dass in dem Fall eines Verkaufs dieses Grundstückes sich der Verkehrswert der verbleibenden Betriebsliegenschaft in bedeutend höherem Ausmaß vermindern, als der Erlös dieses Verkaufes einbringen würde.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde den Vorstellungen mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass die Beschwerdeführerin durch die bekämpften Bescheide nicht in ihren Rechten verletzt werde.

Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe der Rechtslage und des Verfahrensganges aus, auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens (schriftlich festgehaltene Aussagen der Sachbearbeiterin der mitbeteiligten Gemeinde Mag. (FH) Martina B., Befragungen von drei Nachbarn sowie Fotodokumentation) müsse davon ausgegangen werden, dass eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Nr. 673/2 und 673/3 nicht vorliege. Das Grundstück Nr. 673/2 werde zum überwiegenden Teil nicht betrieblich, sondern landwirtschaftlich genützt. Durch die Lagerung

eines Holzstapels und alter Welleternittafeln sei eine wirtschaftliche Einheit der gegenständlichen Grundstücke (noch) nicht gegeben. Es sei seitens der Beschwerdeführerin als Eigentümerin kein Widmungsakt mit anschließendem Vollzug in der Lebenswirklichkeit (etwa durch Herstellen einer befestigten Fläche für einen Lagerplatz) gesetzt worden, der auf eine gemeinsame betriebliche Nutzung der beiden Grundstücke schließen lasse. Schon die Beschaffenheit des Grundstückes Nr. 673/2 in der Natur (Wiese) lasse keine geeignete betriebliche Nutzung (Lagerplatz, Parkplatz) zu. Eine einheitliche wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes durch eine zukünftige Betriebserweiterung sei zwar geplant, aber bislang noch nicht hergestellt worden. Die bloße Absicht einer zukünftigen einheitlichen wirtschaftlichen Nutzung sei aber nicht zur Beurteilung des Tatbestandes einer "wirtschaftliche Einheit" maßgebend. Das Vorliegen der "untrennbaren wirtschaftlichen Einheit" setze eine gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke voraus, die aber nicht gegeben sei. Es erübrige sich daher, auf die "Untrennbarkeit" der Grundstücke einzugehen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend macht.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die mitbeteiligte Gemeinde erstattete ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 25 Oö ROG 1994, LGBL. Nr. 114/1993 idF LGBL. Nr. 83/1997, Paragraph 25, Oö ROG 1994, Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 83 aus 1997,,

lautet (auszugsweise):

"§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

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 O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben. 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, O.ö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958) oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben.

2. (2) Absatz 2,...

- (3) Als bebaut gilt ein Grundstück,

1. auf dem ein Hauptgebäude im Sinn der

Bauvorschriften errichtet ist oder

2. auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn

der O.ö. 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."

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Rechtmäßigkeit der Abgabenvorschreibung mit dem Vorbringen, das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 673/2 bilde eine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit dem unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstück Nr. 673/3 und gelte daher iSd § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 ebenfalls als bebaut. Die Beschwerdeführerin bestreitet die Rechtmäßigkeit der Abgabenvorschreibung mit dem Vorbringen, das

verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. 673/2 bilde eine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit dem unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstück Nr. 673/3 und gelte daher iSd Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö ROG 1994 ebenfalls als bebaut.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, ausgeführt hat, gilt gemäß § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 ein Grundstück als bebaut, das mit einem (anderen) Grundstück gemäß Z 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt. Grundstücke bilden dann eine "wirtschaftliche Einheit", wenn sie durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Als bebaut gilt ein Grundstück im Verständnis dieser Gesetzesbestimmung freilich nur dann, wenn die wirtschaftliche Einheit "untrennbar" ist. Maßgebend ist das Vorliegen einer "Untrennbarkeit" des durch die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke entstandenen wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen ihnen. Der Begriff der "Untrennbarkeit" ist objektiv zu verstehen, weshalb es hierfür nicht bloß 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. Im Fall von Grundstücken, die als Betriebsareal genutzt werden, ist die Frage der Untrennbarkeit der wirtschaftlichen Einheit daher danach zu beurteilen, ob der Wert des Unternehmens, zu dem das in Streit stehende unbebaute Grundstück zählt, im Fall des Ausscheidens desselben aus dem Betriebsvermögen stärker sinken würde als es dem Verkehrswert des in Rede stehenden Grundstückes entspricht. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10. Juni 2002, Zl. 2001/17/0206, ausgeführt hat, gilt gemäß Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö ROG 1994 ein Grundstück als bebaut, das mit einem (anderen) Grundstück gemäß Ziffer eins, und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet und an dieses unmittelbar angrenzt. Grundstücke bilden dann eine "wirtschaftliche Einheit", wenn sie durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Als bebaut gilt ein Grundstück im Verständnis dieser Gesetzesbestimmung freilich nur dann, wenn die wirtschaftliche Einheit "untrennbar" ist. Maßgebend ist das Vorliegen einer "Untrennbarkeit" des durch die gemeinsame wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke entstandenen wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen ihnen. Der Begriff der "Untrennbarkeit" ist objektiv zu verstehen, weshalb es hierfür nicht bloß 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. Im Fall von Grundstücken, die als Betriebsareal genutzt werden, ist die Frage der Untrennbarkeit der wirtschaftlichen Einheit daher danach zu beurteilen, ob der Wert des Unternehmens, zu dem das in Streit stehende unbebaute Grundstück zählt, im Fall des Ausscheidens desselben aus dem Betriebsvermögen stärker sinken würde als es dem Verkehrswert des in Rede stehenden Grundstückes entspricht.

Die belangte Behörde vertritt die Auffassung, dass es bereits am Merkmal der wirtschaftlichen Einheit fehle, sodass sich die Prüfung der Untrennbarkeit erübrigen würde. Ihrer Ansicht nach habe die Beschwerdeführerin keinen Widmungsakt mit anschließendem Vollzug in der Lebenswirklichkeit gesetzt, der auf eine gemeinsame Nutzung der beiden Grundstücke schließen lasse, zumal die im überwiegend für land- und forstwirtschaftlich Zwecke genutzte Wiese auch für eine Nutzung als Lager- bzw. Parkplatz nicht geeignet sei.

Die Beschwerdeführerin bringt auch in ihrer Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof vor, das Lagern von Holz und Eternitplatten, das Abstellen von Fahrzeugen und das Durchführen von Marketingaktivitäten auf dem Grundstück Nr. 673/2 begründe die in § 25 Abs. 3 Z 3 Oö ROG 1994 geforderte wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück Nr. 673/3. Die Abgabenbehörde zweiter Instanz hat jedoch ausführlich begründet, warum davon auszugehen sei, dass diese von der Beschwerdeführerin behaupteten Maßnahmen entweder gar nicht (Abstellen von Fahrzeugen, Marketingveranstaltungen) oder erst nach Kenntnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens und Akteneinsicht durch die Beschwerdeführerin (Lagern von Holz und Eternitplatten) und somit nach der unstrittigen Verwirklichung des Abgabentatbestandes vor der gegenständlichen Abgabenvorschreibung gesetzt worden seien. Dass die von der belangten Behörde auf Grund von Zeugenaussagen und Beobachtungen der Sachbearbeiterin Mag. (FH) Martina B getroffenen Feststellungen unrichtig seien, behauptet die Beschwerdeführerin nicht. Auf die Frage, ob eine Wiese überhaupt als Holzlagerplatz genutzt werden könne, kommt es nach dem Gesagten nicht an. Anders als die Beschwerdeführerin vermeint, kann auch in der Aussage des angefochtenen Bescheides, wonach das Grundstück Nr. 673/2 "zum überwiegenden Teil nicht betrieblich, sondern landwirtschaftlich genützt" werde, kein Widerspruch zu

den getroffenen Feststellungen erblickt werden. Die Beschwerdeführerin bringt auch in ihrer Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof vor, das Lagern von Holz und Eternitplatten, das Abstellen von Fahrzeugen und das Durchführen von Marketingaktivitäten auf dem Grundstück Nr. 673/2 begründe die in Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer 3, Oö ROG 1994 geforderte wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück Nr. 673/3. Die Abgabenbehörde zweiter Instanz hat jedoch ausführlich begründet, warum davon auszugehen sei, dass diese von der Beschwerdeführerin behaupteten Maßnahmen entweder gar nicht (Abstellen von Fahrzeugen, Marketingveranstaltungen) oder erst nach Kenntnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens und Akteneinsicht durch die Beschwerdeführerin (Lagern von Holz und Eternitplatten) und somit nach der unstrittigen Verwirklichung des Abgabentatbestandes vor der gegenständlichen Abgabenvorschreibung gesetzt worden seien. Dass die von der belangten Behörde auf Grund von Zeugenaussagen und Beobachtungen der Sachbearbeiterin Mag. (FH) Martina B getroffenen Feststellungen unrichtig seien, behauptet die Beschwerdeführerin nicht. Auf die Frage, ob eine Wiese überhaupt als Holzlagerplatz genutzt werden könne, kommt es nach dem Gesagten nicht an. Anders als die Beschwerdeführerin vermeint, kann auch in der Aussage des angefochtenen Bescheides, wonach das Grundstück Nr. 673/2 "zum überwiegenden Teil nicht betrieblich, sondern landwirtschaftlich genützt" werde, kein Widerspruch zu den getroffenen Feststellungen erblickt werden.

Auch das Vorhaben der Beschwerdeführerin, das Grundstück Nr. 673/2 im Falle einer künftigen baulichen Betriebserweiterung nützen zu wollen, stellt noch keine wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke her, fehlt doch diesem - von der Beschwerdeführerin lediglich behaupteten - Vorhaben (noch) jeglicher Vollzug in der Lebenswirklichkeit.

Es kann daher nicht als unschlüssig erachtet werden, wenn die belangte Behörde zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die genannten Grundstücke tatsächlich keiner gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt worden sind. Damit erübrigt sich aber eine Auseinandersetzung mit dem weiteren Vorbringen in der Beschwerde hinsichtlich einer Untrennbarkeit der beiden Grundstücke.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Ein Kostenzuspruch an die mitbeteiligte Gemeinde hatte in Ermangelung eines Kostenersatzbegehrens zu entfallen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 333 aus 2003,. Ein Kostenzuspruch an die mitbeteiligte Gemeinde hatte in Ermangelung eines Kostenersatzbegehrens zu entfallen.

Wien, am 18. April 2008

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2006170038.X00

#### **Im RIS seit**

11.06.2008

#### **Zuletzt aktualisiert am**

05.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)