jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2004/1/26 2003/17/0340

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.2004

Index

L37166 Kanalabgabe Steiermark;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

Norm

ABGB §418;
ABGB §431;
KanalabgabenG Stmk 1955 §5 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Puck und die Hofräte Dr. Holeschofsky, Dr. Köhler, Dr. Zens und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Racek, über die Beschwerde des K L in D, vertreten durch Mag. Johannes Schröttner, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Radetzkystraße 6/2, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 12. November 2003, Zl. A 8-K-1230/2002-5, betreffend Vorschreibung eines Kanalisationsbeitrages, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1.0. Aus der Beschwerde, der mit ihr vorgelegten Ausfertigung des angefochtenen Bescheides und den weiteren mit der Beschwerde vorgelegten Urkunden ergibt sich nachstehender Sachverhalt:

1.1. Mit Bescheid vom 30. April 1999 wurde der M-Bauherrengemeinschaft die Bewilligung zur Ausführung eines näher umschriebenen Bauvorhabens auf einer näher bezeichneten Liegenschaft im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Graz, Grundstücksnummer 134/2, erteilt. Das auf Grund dieser Baubewilligung errichtete Gebäude führt die Adresse M-Straße 79a (in der Folge Gebäude 2).

Mit dem weiteren Bescheid vom 16. Mai 2001 wurde der K-Betriebsgesellschaft mbH die Bewilligung zur Errichtung eines näher umschriebenen Bauvorhabens auf derselben Einlagezahl der Katastralgemeinde der oben erwähnten Liegenschaft, allerdings auf den Grundstücksnummern 134/1, 134/4 und 134/5 erteilt. Das auf Grund der Baubewilligung errichtete Gebäude führt die Anschrift M-Straße 79 (in der Folge Gebäude 1).

1.2. Die Abgabenbehörde erster Instanz schrieb dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 15. Oktober 2002 einen Kanalisationsbeitrag in Höhe von EUR 52.406,75 vor; der Vorschreibung wurden dabei die mit den erwähnten Bescheiden bewilligten Gebäude 1 und 2 sowie der Umstand zu Grunde gelegt, dass der Beschwerdeführer im

Grundbuch als Eigentümer der Liegenschaft aufschien.

1.3. Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Berufung mit der Begründung, dass er allein Eigentümer der Liegenschaft M-Straße 79a und des darauf befindlichen Bauwerkes (Gebäude 2) sei. Hinsichtlich der Liegenschaft M-Straße 79 (Gebäude 1) sei die K-Betriebsgesellschaft mbH Eigentümerin. Der Beschwerdeführer habe an diese die Liegenschaft mit Kaufvertrag von 28. Mai 2001 veräußert. Dabei sei laut Punkt 9 des Kaufvertrages unter anderem vereinbart worden, dass die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft in den körperlichen Genuss der Käuferin und der Übergang von Lasten und Gefahr, Nutzen und Vorteil, mit dem Tag der Vertragsunterfertigung erfolge. Als Stichtag für die Verrechnung aller mit dem Kaufobjekt zusammenhängenden Steuern und Gebühren sei ebenfalls dieser Tag vereinbart worden.

1.4. Mit Berufungsvorentscheidung vom 28. Mai 2003 wurde der Berufung keine Folge gegeben.

Im Vorlageantrag führte der Beschwerdeführer ergänzend aus, dass die Abgabenbehörde bei der Vorschreibung des Kanalisationsbeitrages einem "kapitalen Trugschluss" unterlegen sei. Dies deshalb, weil mit dem Bescheid vom 30. April 1999 eine zwar vom Beschwerdeführer eingereichte Lagerhalle mit Büro bewilligt, aber niemals ausgeführt worden sei. Es werde weiters betont, dass die K-Betriebsgesellschaft mbH Liegenschaftseigentümerin der Grundstücke mit dem Gebäude 1 sei. Die Abgabepflicht treffe daher die genannte Gesellschaft.

1.5. Mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab.

Nach den unbestrittenen Feststellungen der Abgabenbehörde erster Instanz würden die Gebäude 1 und 2 seit 1. Juni 2002 benützt.

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers beziehe sich nicht der Bescheid vom 30. April 1999 auf ein zwar bewilligtes aber letztlich nicht zur Ausführung gelangtes Bauvorhaben. Der diesbezüglich maßgebliche Bescheid sei vielmehr jener vom 24. Juni 1999. Mit diesem Bescheid sei der Neubau eines eingeschossigen, teilweise unterkellerten Bürogebäudes mit Lagerhalle und 6 PKW-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 134/1 bewilligt worden, auf dem in der Folge das Gebäude 1 errichtet worden sei.

Es treffe zu, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft mit der Anschrift M-Straße 79 (unter anderem mit dem Grundstück Nr. 134/1) mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2001 an die K-Betriebsgesellschaft mbH veräußert habe. Das Gesuch um Eintragung des Eigentums für die genannte Gesellschaft sei am 9. Oktober 2002 beim Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz eingelangt; der Vollzug dieses Gesuches sei mit Beschluss des Grundbuchgerichtes vom 16. Oktober 2002 erfolgt.

In rechtlicher Hinsicht sei auszuführen, dass dem Vorbringen des Beschwerdeführers nur dann Berechtigung zukäme, wenn die K-Betriebsgesellschaft mbH zum Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft oder zumindest Eigentümerin des darauf befindlichen Bauwerkes (Gebäude 1) gewesen wäre. Dies sei jedoch nicht der Fall. Unmaßgeblich sei, dass der Beschwerdeführer vor dem Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches (somit vor dem 1. Juni 2002) einen Kaufvertrag mit der K-Betriebsgesellschaft mbH abgeschlossen habe. Mit dem Abschluss dieses Verpflichtungsgeschäftes sei die genannte Liegenschaft nämlich nicht ins Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Der Eigentumserwerb sei vielmehr erst mit der wirksamen Eintragung im Grundbuch, somit im Oktober 2002, erfolgt.

Es sei daher festzuhalten, dass die Vorschreibung eines Kanalisationsbeitrages gegenüber dem Beschwerdeführer auch bezüglich der Liegenschaft M-Straße 79 (Gebäude 1) in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt sei.

1.6. Der Beschwerdeführer bekämpft diesen Bescheid vor dem Verwaltungsgerichtshof wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Er erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten dahingehend verletzt, dass er, obwohl er nicht Eigentümer der Bauwerke (Gebäude 1) sei, als abgabepflichtig angesehen werde, obwohl das Gesetz eindeutig die Abgabepflicht für den Bauwerkseigentümer normiere.

2.0. Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

2.1. Der Kanalisationsbeitrag wird durch des Gesetz vom 28. Juni 1955 über die Erhebung der Kanalabgaben durch die

Gemeinden des Landes Steiermark (Kanalabgabengesetz 1955), LGBl. Nr. 71, im hier maßgeblichen Zeitraum in der Fassung durch die Novelle LGBl. Nr. 80/1988 (in der Folge: Stmk KanalAbgG), geregelt. Nach § 1 Stmk KanalAbgG sind die Gemeinden des Landes Steiermark, welche öffentliche Kanalanlagen zur Ableitung von Abwässern errichten und betreiben, auf Grund des § 8 Abs. 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderates eine einmalige Abgabe zur Deckung der Kosten der Errichtung und der Erweiterung der öffentlichen Kanalanlage (Kanalisationsbeitrag) nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erheben.

Der Kanalisationsbeitrag ist nach § 2 Abs. 1 leg. cit. einmalig für alle Liegenschaften im Gemeindegebiet zu leisten, für welche eine gesetzliche Anschlusspflicht an das bereits bestehende öffentliche Kanalnetz besteht, ohne Rücksicht darauf, ob sie an das Kanalnetz tatsächlich angeschlossen sind oder nicht. Bei anschlusspflichtigen Neubauten und bei Zu-, Auf-, Ein- und Umbauten in anschlusspflichtigen Baulichkeiten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entsteht gemäß § 2 Abs. 3 leg. cit. die Beitragspflicht mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile.

Zur Entrichtung des einmaligen Kanalisationsbeitrages ist gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, sofern dieser aber mit dem Bauwerkseigentümer nicht identisch ist, der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit verpflichtet.

§ 418 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), JGS Nr. 946/1811, lautet wie folgt:

"§ 418. Hat im entgegen gesetzten Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewusst, und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern."

§ 431 ABGB lautet wie folgt:

"§ 431. Zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen muss das Erwerbsgeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation)."

2.2. Der Beschwerdeführer bestreitet vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht, dass er zur Entrichtung des Kanalisationsbeitrages im Zusammenhang mit dem Gebäude 2 verpflichtet ist. Er bringt jedoch unter Berufung auf den erwähnten Kaufvertrag vom 28. Mai 2001 vor, dass er die Liegenschaft, soweit die Abgabenvorschreibung das Gebäude 1 betrifft, veräußert habe. Im genannten Kaufvertrag sei festgehalten, dass die Liegenschaft mit 28. Mai 2001 übergeben werde; es stehe "somit eindeutig fest, dass zu diesem Zeitpunkt außerbücherliche Eigentümerin" die K-BetriebsgmbH gewesen sei. Dies ergebe sich auch aus Punkt 4 des genannten Kaufvertrages, wonach die Käuferin die dort näher genannten Grundstücke aus dem Gutsbestand der näher genannten Einlagezahl, für welche in der Folge eine eigene Grundbuchseinlage zu bilden sein werde, in ihr Eigentum übernehme. Dies mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen der Verkäufer die Kaufobjekte besessen und benutzt habe, bzw. zu besitzen und zu benutzen berechtigt gewesen sei. Die belangte Behörde übersehe, dass die Käuferin, nämlich die K-BetriebsgmbH, bereits mit Stichtag Juni 2002 zumindest außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei.

Nach bürgerlichem Recht - so die Beschwerde weiter - sei es zwar richtig, dass grundsätzlich für den Eigentumserwerb von unbeweglichen Objekten nicht nur das Verpflichtungsgeschäft, sondern auch die Übergabe, hier die Intabulation, gegeben sein müsse. Nach ständiger Rechtsprechung gebe es jedoch eine Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes dann, wenn der Ersitzer nach der Ersitzungszeit eines unbeweglichen Objektes sein Eigentumsrecht noch nicht intabuliert habe; in einem solchen Fall sei er bereits Eigentümer, obwohl die Intabulation nicht erfolgt sei.

Gleich verhalte es sich nach § 418 dritter Satz ABGB. Die Übergabe des Grundstückes sei mit 28. Mai 2001 erfolgt, in weiterer Folge habe die Käuferin auf diesem Grundstück ein Gebäude errichtet, dessen außerbücherliche Eigentümerin sie dadurch geworden sei. Sollte man davon ausgehen, dass für den Eigentumserwerb der Kaufvertrag vom 28. Mai 2001 nicht ausreichend gewesen sei, so habe die K-BetriebsgmbH zumindest dann Eigentum erworben, als das Gebäude auf dem Grundstück errichtet wurde, da sie zwingend nach § 418 ABGB Eigentümerin dieses Gebäudes samt Grundstück geworden sei.

Die belangte Behörde habe somit übersehen, dass die K-BetriebsgmbH auch ohne Intabulation Eigentum erworben habe. Wie sich aus § 5 Stmk KanalAbgG ergebe, sei nur dann der Grundeigentümer abgabepflichtig, wenn er auch Eigentümer des Gebäudes sei. Gebäudeeigentümerin sei jedoch stets die K-BetriebsgmbH gewesen. Dies ergebe sich

insbesondere schon auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom 16. Mai 2001, in dem ausschließlich der K-BetriebsgmbH die Baugenehmigung erteilt worden sei.

Außerdem stehe auf Grund des Kaufvertrages vom 28. Mai 2001 fest, dass die K-BetriebsgmbH für alle Abgaben, welche nach dem 28. Mai 2001 entstünden, hafte. Da die Abgabenpflicht für die Kanalabgabe mit Juni 2002 entstanden sei, hafte auch die genannte Gesellschaft der Behörde gegenüber für den Kanalisationsbeitrag.

2.3. Diesem Vorbringen ist zunächst zu erwidern, dass das Gesetz ausdrücklich den Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, allenfalls den Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit als Abgabepflichtigen ansieht; die K-Betriebsgesellschaft mbH wäre also nur dann abgabepflichtig anstelle des Beschwerdeführers, wenn diese Voraussetzungen, nämlich die Stellung als Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft oder als Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit, bei ihr und nicht beim Beschwerdeführer im maßgeblichen Zeitpunkt vorläge. Daran können auch privatrechtliche Vereinbarungen, denen allenfalls ein anderer Parteiwille entnommen werden könnte, nichts ändern.

Der Beschwerdeführer erkennt selbst zutreffend, dass gemäß § 431 ABGB der Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen durch Eintragung im Grundbuch erfolgt. Die K-Betriebsgesellschaft wurde jedoch - unbestritten - erst am 16. Oktober 2002 als Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft auf Grund des Kaufvertrages vom 28. Mai 2001 intabuliert. Schon deshalb stellt sich die Frage nach der Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes durch Ablauf der Ersitzungszeit nicht. Zu prüfen bleibt daher, ob die K-BetriebsgmbH allenfalls auf Grund der Bauführung im Sinne des § 418 dritter Satz ABGB Eigentum erworben hat.

Außerbücherlicher Eigentumserwerb des Bauführers an der Baufläche im Sinne des dritten Satzes des § 418 ABGB tritt nur ein, wenn der Grundeigentümer vom Bau weiß, ihn vorwerfbar dennoch nicht untersagt (sich also verschweigt) und der Bauführer redlich ist. Redlicher Bauführer ist nicht nur, wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrt und deshalb auf fremden Grund baut, sondern auch, wer auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraut, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen. Die Bestimmung des § 418 dritter Satz ABGB hat aber eine Willensdiskrepanz zwischen Grundeigentümer und Bauführer zur Voraussetzung. Das rechtlich entscheidende Moment für den Eigentumserwerb durch den redlichen Bauführer ist die Unredlichkeit des Grundeigentümers, der den Bauführer bauen lässt, obwohl er weiß, dass dieser auf fremdem Grund baut. § 418 dritter Satz ABGB ist daher vor allem als Sanktion gegen ein unredliches Verhalten des Grundeigentümers gedacht. Nur unter diesen Voraussetzungen tritt - als eine Ausnahme vom Eintragungsgrundsatz des § 431 ABGB - außerbücherlicher Eigentumserwerb des Bauführers an der Baufläche ein.

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes schließt jedoch das Vorliegen einer Vereinbarung über die Bauführung die Anwendung der subsidiären Vorschriften des § 418 ABGB überhaupt aus. Diese Rechtsmeinung wurde vom Obersten Gerichtshof in Kenntnis der von Ostheim (Zum Eigentumserwerb durch Bauführung in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, 51) vertretenen Rechtsmeinung beibehalten. Liegt daher eine Vereinbarung über die Bauführung vor, ist die Regelung des § 418 dritter Satz ABGB nicht anwendbar. Es hängt in einem solchen Fall von der Vereinbarung ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt. Nur für den Fall, dass in einem solchen Übereinkommen vorgesehen wäre, dass der Grund dem Bauführer zufallen sollte, der Grundeigentümer sich aber in der Folge nicht mehr an die Vereinbarung über die Überlassung des Grundes an den Bauführer hält, ist der Bauführer nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes so zu behandeln, als ob kein Übereinkommen vorläge (vgl. zum Ganzen etwa das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 20. Mai 1999, 2 Ob 48/97s, mwN).

Geht man mit dem Beschwerdeführer davon aus, dass das Kanalabgabengesetz auch den außerbücherlichen Eigentümer verpflichten will, ist damit für ihn noch nichts gewonnen. Im Beschwerdefall ist nämlich davon auszugehen, dass dem Käufer der gegenständlichen Liegenschaft, der K-BetriebsgmbH, der Inhalt des mit dem Beschwerdeführer abgeschlossenen Kaufvertrages ebenso bekannt war wie die Bestimmung des § 431 ABGB. Der Käufer, die K-BetriebsgmbH, konnte daher insofern nicht redlicher Bauführer im Sinne des § 418 dritter Satz ABGB sein, weil ihm bekannt war, dass er auf fremdem Grunde baute. Sollte aber der Kaufvertrag dahin zu verstehen sein (eine anderweitige Vereinbarung wurde nicht behauptet), dass der Käufer auch zur Bauführung auf fremdem Grund berechtigt sein sollte, dann wäre eine Vereinbarung vorgelegen, nach der der Käufer zwar redlicher Bauführer gewesen wäre, deren Vorliegen nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes jedoch einen Eigentumserwerb nach der subsidiären Vorschrift des § 418 dritter Satz ABGB ausgeschlossen hätte.

Ein außerbücherlicher Eigentumserwerb durch redliche Bauführung im Sinne des dritten Satzes des § 418 ABGB liegt daher im Beschwerdefall nicht vor. Die belangte Behörde hat somit zu Recht den Beschwerdeführer als abgabepflichtigen Eigentümer im Sinne des § 5 Abs. 1 Stmk KanalAbgG angesehen.

2.4. Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen ließ, dass die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

2.5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beendigung des Beschwerdeverfahrens, für dessen Dauer die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung beantragt wurde, einen Abspruch über diesen Antrag entbehrlich macht.

Wien, am 26. Jänner 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003170340.X00

Im RIS seit

20.02.2004

Zuletzt aktualisiert am

25.01.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at