OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen: **LVwG-151223/9/RK/MA**

Datum: **Linz, 10. August 2017**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des A A, A, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde A vom 15.12.2016, GZ: 031-9-194/2000, betreffend Erhaltungsbeitrag (Wasserversorgungsanlage) für das Grundstück Nr. 7, KG A,

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde A vom 4.4.2016, Zl. 031-9-194/2000, wurde aufgrund des § 28 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) ein jährlich fälliger Erhaltungsbeitrag in Höhe von 120,01 Euro für die Wasserversorgungsanlage für das Grundstück Nr. 7, EZ 2018, KG A, vorgeschrieben.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Eingabe vom 21.4.2016 Berufung (Einspruch) und begründete diese damit, dass das gegenständliche Grundstück mit dem angrenzenden Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden eine derzeit untrennbare wirtschaftliche Einheit bilde, da das Grundstück als in die Gesamtliegenschaft integrierte Grünfläche von den acht Mietparteien zu Erholungs- und Selbstversorgungszwecken genutzt werde. Im Sinne eines freiwilligen Ensembleschutzes habe er von einer an sich wirtschaftlich unabdingbaren Verbauung dieser Fläche im Ortskern abgesehen.

3. Am 21.10.2016 fand um 10.00 Uhr ein Lokalaugenschein unter Anwesenheit des Bf, des Bürgermeisters und der Leiterin der Bauabteilung statt. Die Niederschrift wurde dem Bf zur Stellungnahme übermittelt, woraufhin Korrekturen vorgenommen würden. In der vom Bf korrigierten Niederschrift wurde zusammengefasst festgehalten, dass das durchwegs ebene Grundstück Nr. 7 im Wesentlichen aus Rasenfläche und drei größeren Bäumen und Büschen am Grundstücksrand bestehe. An der südlichen Grundgrenze befinde sich eine Hecke und ein Zufahrtstor. Die Grundstücksgrenze zum bebauten Grundstück hin sei in der Natur nicht ersichtlich, da die Rasenflächen augenscheinlich gemeinsam gepflegt werden. Anlagen für Selbstversorgerzwecke (zB Gemüseanbau, Obstbäume) seien nicht vorhanden. Die Stellflächen für Fahrzeuge und Fahrräder befänden sich ausschließlich auf dem bebauten Grundstück Nr. 7. Herr A gab an, dass das Grundstück Nr. 7 mit dem Grundstück Nr. 7 insofern eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bilde, als die Mitnutzung sowohl für „Erholungs- und Selbstversorgungszwecke" und zur gewerblichen Nutzung für Gruppenseminare und Gruppencoaching die Grundvoraussetzung darstelle, damit einzelne Mietverträge begründet wurden und künftig begründbar sein werden.

4. Mit Berufungsbescheid vom 15.12.2016, Zl. 031-9-194/2000, bestätigte der Gemeinderat der Marktgemeinde A (in der Folge kurz: belangte Behörde) den erstinstanzlichen Bescheid vollinhaltlich und berief sich auf die fehlende untrennbare wirtschaftliche Einheit. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass die Ermittlungen ergeben haben, dass es sich bei dem gegenständlichen Grundstück nicht um eine wirtschaftliche Einheit mit dem bebauten Grundstück handle. Bei dem Grundstück handle es sich um eine Wiesenfläche mit zum Teil

alten Bäumen. Die Gebäude auf dem Grundstück Nr. 7 seien vermietet. Zu den Mietern gehöre ein einziger Gewerbebetrieb, die „x gmbH", welche als PR-Berater tätig sei. Zu dieser Beratungstätigkeit (Werbeagentur) sei grundsätzlich keine besondere Grundfläche erforderlich. Aufgrund der bloßen Nutzung des erhaltungsbeitragspflichtigen Grundstücks lasse sich nicht auf eine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit dem bebauten Grundstück schließen.

5. Dieser Bescheid wurde nach erfolglosem Zustellversuch am 21.12.2016 hinterlegt. Die Abholfrist begann am 22.12.2016. Mangels Abholung wurde der Bescheid am 10.1.2017 an das Gemeindeamt retourniert. Am 22.2.2017 holte der Bf aufgrund der Benachrichtigung zur Hinterlegung den Bescheid persönlich am Gemeindeamt ab.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die am 22.2.2017 erhobene, am 23.2.2017 bei der belangten Behörde eingelangte, Beschwerde (Einspruch). Darin wird vorgebracht, dass aufgrund einer beruflich und privat (ob eines Todesfalls) bedingten Abwesenheit eine Zustellung des angefochtenen Bescheids an den Bf „bislang" nicht möglich gewesen sei. Zur wirtschaftlichen Einheit des gegenständlichen Grundstücks Nr. 7 mit dem bebauten Grundstück Nr. 7 führt er aus, dass die gesamte Liegenschaft schon deshalb eine wirtschaftliche Einheit darstelle, da dieselbe auch steuerrechtlich als ein betriebliches Ertragsobjekt geführt werde. Zudem sei in den Mietverträgen die Nutzung der Außenflächen vertraglich vereinbart. Dazu zähle auch die Nutzung der Grünflächen für Seminare und Coachings, was überdies zum Kerngeschäft dieser eingemieteten Betriebe gehöre. Der Sachverhalt sei insofern nicht vollständig erhoben worden, weshalb der Gemeinderat aufgrund einer unvollständigen und unrichtigen Sachverhaltsdarstellung entschieden habe.

7. Mit Schreiben vom 20.3.2017, eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 27.3.2017, legte die belangte Behörde die Beschwerde zur Entscheidung vor.

8. Mit Schreiben vom 31.3.2017, LVwG-151223/2/RK/SSt, wurde dem Bf ein Verspätungsvorhalt mit nachstehendem Inhalt gesendet:

„Sehr geehrter Herr A,
der Bürgermeister der Gemeinde A legte Ihre Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde A vom 15.12.2016, GZ.: 031-9-194/2000, betreffend Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages, dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Eine Überprüfung Ihrer Beschwerde hat ergeben, dass dieses offenbar verspätet eingebracht worden ist. Der angefochtene Bescheid hätte Ihnen laut Rückschein am 21.12.2016 zugestellt werden sollen, weil an Ihrer Zustelladresse offensichtlich niemand

angetroffen wurde, ist eine Verständigung durch Hinterlegung des zuzustellenden Schriftstückes an Sie ergangen.

Auf dem Rückschein ist angemerkt, dass der Beginn der Abholfrist der 22.12.2016 ist.

Gemäß § 17 Abs. 3 zweiter und dritter Satz Zustellgesetz beginnt der Lauf der Frist mit dem Tag, an dem das Dokument erstmals zur Abholung bereitgehalten wird. Hinterlegte Dokumente gelten mit dem ersten Tag dieser Frist als zugestellt.

Demnach ist der 22.12.2016 jener Tag, welcher in rechtlicher Hinsicht als Tag der Zustellung anzusehen ist, sodass Ihre einmonatige Rechtsmittelfrist am Montag den 23.1.2017 endete.

Ihre Beschwerde wurde jedoch erst am 23.2.2017 durch persönliches Überreichen bei der Gemeinde A eingebracht.

Zur Überprüfung allfälliger Umstände, die die Zustellung mangelhaft erscheinen lassen, werden Sie aufgefordert, folgende Fragen zu beantworten:

1. Haben Sie sich zum Zeitpunkt der Zustellung nicht regelmäßig an der Abgabestelle (Zustellort) aufgehalten?
2. Waren Sie zum Zeitpunkt der Zustellung vorübergehend kurz von der Abgabestelle (Zustellort) abwesend, sodass Sie vom Zustellvorgang nicht rechtzeitig Kenntnis erlangen konnten?
3. Wann sind Sie an die Abgabestelle (Zustellort) wieder zurückgekehrt?

Sollten Sie einen der oben aufgezeigten Umstände geltend machen, haben Sie dies durch Beweismittel (Vorlage von Flugticket, Hotelrechnung etc.) glaubhaft zu machen.

Sollte innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Erhalt dieses Schreibens (Einlangen beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich) nicht schriftlich Stellung nehmen, müssen Sie damit rechnen, dass Ihr Rechtsmittel als verspätet zurückgewiesen wird."

9. Zu diesem Schreiben nahm der Bf per Email von 19.4.2017, eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 20.4.2017, Stellung und begründete seine Abwesenheit vom Zustellort zum Zeitpunkt der Zustellung damit, dass sein Schwiegervater C G am 20.12.2016 in die Intensivstation in Bozen eingeliefert worden sei, er mit seiner Familie die Schwiegermutter, die auch eine behinderte Schwester seiner Frau betreue und selbst knapp 80 Jahre alt sei, vor Ort in Montan, Südtirol betreut habe, sein Schwiegervater am 26.1.2017 verstorben sei und die Familie ihn am 30.1.2017 in Montan zu Grabe getragen habe.
Aufgrund der familienbedingt privaten Unterbringung in Südtirol könnten dazu keine Hotelrechnungen oder Flugtickets vorgelegt werden. Der Bf nennt allerdings etliche Zeugen mit Namen, welche zur Anwesenheit des Bf befragt werden könnten und bietet die Vorlage diverser Barbelege an.

10. Per Telefonat vom 25.4.2017 (Aktenvermerk zu ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Akts) wurde der Bf vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich um Bescheinigung der Ortsabwesenheit durch Konsumationsbelege in Südtirol für den Zeitraum vom 22.12.2016 bis 5.1.2017 ersucht.

11. Per Email vom 6.6.2017 übermittelt der Bf zahlreiche Konsumationsbelege im Zeitraum 22.12.2016 bis 24.1.2017 sowie eine Kondolenzanzeige von G G mit Sterbedatum 27.1.2017 und Datum der Beerdigung mit 30.1.2017.

II. Beweiswürdigung und maßgeblicher Sachverhalt

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde samt der Schriftsätze des Bf.

1. Folgender Sachverhalt steht in Ergänzung zu Punkt I. fest:

Der Bf ist Alleineigentümer der Grundstücke Nr. 7, EZ 2018, KG A, sowie Nr. 7 und Nr. .207, beide EZ 132, KG A.
Das Grundstück Nr. 7, EZ 132, mit einer Fläche von 1156 m² ist im Grundbuch als Gartenfläche ausgewiesen, allerdings laut dem im Akt befindlichen Orthofoto zum Teil bebaut. Das Grundstück Nr. .207 ist großteils verbaut und die darauf befindlichen Wohnungen werden vom Bf vermietet. Der Bf bewohnt selbst eine Wohnung auf diesem Grundstück und betreibt einen Gewerbebetrieb. Dabei handelt es sich um eine PR-Beratung, lautend auf „x GmbH" mit dem Bf als einzigem Gesellschafter und Geschäftsführer.
Das Grundstück Nr. 7, EZ 2018, ist unbebaut und besteht aus einer Rasenflächen, einigen Bäumen und Sträuchern. Es wird nicht für gewerbliche Zwecke genützt.
Der Bf hielt sich vom 22.12.2016 bis zum 31.1.2017 in Südtirol auf.

2. Beweiswürdigung

2.a. Der Bf konnte durch Übermittlung der Kondolenzanzeige seines Schwiegervaters sowie einer Vielzahl von Konsumationsbelegen glaubhaft machen, dass er sich während der Abholfrist für den hinterlegten Bescheid, welche von 22.12.2016 bis 5.1.2017 dauerte, nicht an der Abgabestelle, sondern in Südtirol aufgehalten hat.

2.b. Die Behauptung des Bf, das Grundstück Nr. 7 wäre als Bestandteil von Mietverträgen entgeltlich und zu gewerblichen Zwecken gemeinsam mit den auf dem bebauten Grundstück Nr. .207 bzw. 7 befindlichen Wohnungen vermietet, konnte vom Bf nicht glaubhaft gemacht werden. Zum einen ist aus den Ermittlungen hervorgegangen, dass nur ein einziger Gewerbebetrieb an der

Adresse des bebauten Grundstücks gemeldet ist und diesen der Bf selbst als hundertprozentiger Eigentümer und alleiniger Geschäftsführer innehat. Zum anderen nannte der Bf kein weiteres gemeldetes Gewerbe mit Sitz am bebauten Grundstück und legte auch keine Mietverträge vor, die auf die entgeltliche Vermietung des Grundstücks Nr. 7 schließen ließen. Somit ist auch die Behauptung, dieses Grundstück würde für Gruppenseminare und Coachings aufgrund vertraglicher Vereinbarungen genutzt, nicht nachvollziehbar.

III. Maßgebliche Rechtslage

1. Die hier maßgeblichen Bestimmung der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 40/2017 lauten auszugsweise:

§ 1

Anwendungsbereich des Gesetzes

(1) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und der Gemeinden) sowie der auf Grund unmittelbar wirksamer Rechtsvorschriften der Europäischen Union zu erhebenden öffentlichen Abgaben, in Angelegenheiten der Eingangs- und Ausgangsabgaben jedoch nur insoweit, als in den zollrechtlichen Vorschriften nicht anderes bestimmt ist, soweit diese Abgaben durch Abgabenbehörden des Bundes, der Länder oder der Gemeinden zu erheben sind.
(2) […]

§ 2a

Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten. In solchen Verfahren ist das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nicht anzuwenden. § 54 VwGVG gilt jedoch sinngemäß für das Verfahren der Verwaltungsgerichte der Länder.

2. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl.Nr. 114/1993 idF LGBl.Nr. 69/2015, lauten auszugsweise:

§ 28

Erhaltungsbeitrag im Bauland

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

(2) Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrags besteht ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden Aufschließungsbeitrags. Sie endet mit dem Anschluss an die im § 26 Abs. 5 Z 1 und 2 genannten Anlagen oder der Entrichtung der entsprechenden privatrechtlichen Anschlussgebühr.

(3) Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 24 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 11 Cent pro Quadratmeter.

(3a) Die im Abs. 3 festgelegten Erhaltungsbeiträge ändern sich jeweils zum 1. Jänner entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Bundesanstalt Statistik Austria für das vorangegangene Jahr verlautbarten Baukostenindex für den Straßenbau (Basisjahr 2010) oder eines an seine Stelle tretenden Index, soweit sich die Indexzahl um mehr als 10 % geändert hat. Bezugsgröße für die erstmalige Änderung ist der durchschnittliche Indexwert für das Jahr 2015; Bezugsgröße für jede weitere Änderung ist der durchschnittliche Indexwert desjenigen Kalenderjahrs, das für die jeweils letzte Änderung maßgebend war. Eine solchermaßen ermittelte Änderung der Erhaltungsbeiträge wird nur dann wirksam, wenn der geänderte Betrag von der Landesregierung vor dem Stichtag 1. Jänner im Landesgesetzblatt für Oberösterreich kundgemacht wurde.

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

(5) […]

(6) […]

§ 25

Aufschließungsbeitrag im Bauland

(1) […]

(2) […]

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

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

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

3. das bzw. der mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil gemäß Z 1 und 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet, an dieses bzw. diesen unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist.
(4) […]
(5) […]
(6) […]
(7) […]

3. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Zustellgesetzes (ZustG), BGBl. Nr. 200/1982 idF BGBl. Nr. 40/2017, lauten auszugsweise:

§ 7
Heilung von Zustellmängeln

Unterlaufen im Verfahren der Zustellung Mängel, so gilt die Zustellung als in dem Zeitpunkt dennoch bewirkt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist.

§ 17
Hinterlegung

(1) Kann das Dokument an der Abgabestelle nicht zugestellt werden und hat der Zusteller Grund zur Annahme, dass sich der Empfänger oder ein Vertreter im Sinne des § 13 Abs. 3 regelmäßig an der Abgabestelle aufhält, so ist das Dokument im Falle der Zustellung durch den Zustelldienst bei seiner zuständigen Geschäftsstelle, in allen anderen Fällen aber beim zuständigen Gemeindeamt oder bei der Behörde, wenn sie sich in derselben Gemeinde befindet, zu hinterlegen.

(2) Von der Hinterlegung ist der Empfänger schriftlich zu verständigen. Die Verständigung ist in die für die Abgabestelle bestimmte Abgabeeinrichtung (Briefkasten, Hausbrieffach oder Briefeinwurf) einzulegen, an der Abgabestelle zurückzulassen oder, wenn dies nicht möglich ist, an der Eingangstüre (Wohnungs-, Haus-, Gartentüre) anzubringen. Sie hat den Ort der Hinterlegung zu bezeichnen, den Beginn und die Dauer der Abholfrist anzugeben sowie auf die Wirkung der Hinterlegung hinzuweisen.

(3) Das hinterlegte Dokument ist mindestens zwei Wochen zur Abholung bereitzuhalten. Der Lauf dieser Frist beginnt mit dem Tag, an dem das Dokument erstmals zur Abholung bereitgehalten wird. Hinterlegte Dokumente gelten mit dem ersten Tag dieser Frist als zugestellt. Sie gelten nicht als zugestellt, wenn sich ergibt, daß der Empfänger oder dessen Vertreter im Sinne des § 13 Abs. 3 wegen Abwesenheit von der Abgabestelle nicht rechtzeitig vom Zustellvorgang Kenntnis erlangen konnte, doch wird die Zustellung an dem der Rückkehr an die Abgabestelle folgenden Tag innerhalb der Abholfrist wirksam, an dem das hinterlegte Dokument behoben werden könnte.

(4) Die im Wege der Hinterlegung vorgenommene Zustellung ist auch dann gültig, wenn die im Abs. 2 genannte Verständigung beschädigt oder entfernt wurde.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Zur Rechtzeitigkeit der Beschwerde:

Gemäß § 17 Abs. 3 Zustellgesetz ist das hinterlegte Dokument mindestens zwei Wochen zur Abholung bereitzuhalten. Der Lauf dieser Frist beginnt mit dem Tag, an dem das Dokument erstmals zur Abholung bereitgehalten wird. Hinterlegte Dokumente gelten mit dem ersten Tag dieser Frist als zugestellt. Sie gelten nicht als zugestellt, wenn sich ergibt, dass der Empfänger oder dessen Vertreter im Sinne des § 13 Abs. 3 wegen Abwesenheit von der Abgabestelle nicht rechtzeitig vom Zustellvorgang Kenntnis erlangen konnte, doch wird die Zustellung an dem der Rückkehr an die Abgabestelle folgenden Tag innerhalb der Abholfrist wirksam, an dem das hinterlegte Dokument behoben werden könnte.

Der erste erfolglose Zustellversuch mit anschließender Hinterlegung erfolgte am 21.12.2016. Die Abholfrist begann daher am 22.12.2016 und dauerte bis zum 5.1.2017 an.
Der Bf hat glaubwürdig seine Abwesenheit während der gesamten Abholfrist dargelegt. Durch die Abwesenheit ist die Zustellung an den Bf durch Hinterlegung nicht wirksam geworden, da er nicht innerhalb der Abholfrist an die Abgabestelle zurückgekehrt ist. Somit galt das Dokument als nicht zugestellt (VwGH 26.5.1998, 97/14/0087). Erst mit der Abholung des Bescheids am 22.2.2017 bei der Gemeinde wurde dieser Zustellmangel gemäß § 7 Zustellgesetz geheilt und der Bescheid galt mit diesem Tag als zugestellt.
Die einmonatige Beschwerdefrist gemäß § 245 Abs. 1 BAO begann somit am 22.2.2017 zu laufen. Die Einbringung der Beschwerde am darauffolgenden Tag war daher jedenfalls rechtzeitig.

2. Zur Erhaltungsbeitragspflicht des Grundstücks Nr. 72/11:

Zur sachlichen Rechtfertigung und verfassungsrechtlichen Zulässigkeit von Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen konstatierte der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 26.6.2006, B 3261/05, ausdrücklich, dass der Erhaltungsbeitrag an die Überlegung anknüpfe, dass die Erhaltungskosten einer Abwasserentsorgungsanlage *„unabhängig davon bestehen, ob alle in ihrem Einzugsbereich liegenden Baugrundstücke bereits bebaut sind und damit der Anschlusspflicht und der Pflicht zur Entrichtung der Benützungsgebühren unterliegen oder nicht. Jener Grundstückseigentümer, der sein Grundstück aus welchen Gründen immer nicht bebaut, soll daher nach dem Willen des Gesetzgebers dessen ungeachtet ebenfalls einen Beitrag zu den Erhaltungskosten*

beisteuern müssen. Das ist schon im Hinblick darauf sachlich gerechtfertigt, dass auch der Eigentümer unbebauter Grundstücke im Bauland der mit der Aufschließung (und der damit im Fall der Bebauung gegebenen Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Kanal) verbundenen Wertsteigerung profitiert. Darüber hinaus ist die Maßnahme aber auch unter dem Gesichtspunkt sachlich gerechtfertigt, finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes (Baulandmobilisierung) zu schaffen."

Insgesamt lässt sich aus dem Regelungssystem der Erhaltungsbeiträge und dem dahinterstehenden Zweck der Baulandmobilisierung erkennen, dass Ausnahmetatbestände, wie auch jene einer wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken, im Zweifel restriktiv auszulegen sind.

Für unbebaute Grundstücke ist gemäß § 28 Oö. ROG ein Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Ein unbebautes Grundstück gilt jedoch als bebaut, wenn es gemäß § 25 Abs. 3 Z 3Oö. ROG mit einem bebauten Grundstück iSd der Z 1 oder Z 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet, an dieses unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist.
Eine wirtschaftliche Einheit liegt vor, wenn Grundstücke durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206). Ebenso wie die Einheit zwischen den Grundstücken eine wirtschaftliche zu sein hat, stellt auch der Begriff ihrer 'Untrennbarkeit' auf das Vorliegen (objektiver) wirtschaftlicher Gründe ab (VwGH 29.5.2006, 2002/17/0042). Diese einmal begründete wirtschaftliche Einheit ist dann untrennbar, wenn sie nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wiederum aufgehoben werden kann (VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206; 29.5.2006, 2002/17/0042). Bei der Beurteilung des Begriffs „Untrennbarkeit" in § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG ist ein objektiver Maßstab anzulegen, es kommt nicht bloß auf den subjektiven Willen des Grundeigentümers an, die von ihm begründete wirtschaftliche Einheit auch in Zukunft aufrecht zu erhalten (VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206). Zu dieser (bloß) subjektiven Absicht des Grundeigentümers zählt auch die von ihm (derzeit und) in Zukunft geführte Lebensweise (VwGH 28.2.2011, 2010/17/0246).

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass das Grundstück Nr. 7 mit dem Grundstück Nr. 7 aus mehreren Gründen eine untrennbare wirtschaftliche Einheit darstelle.

Die untrennbare wirtschaftliche Einheit eines unbebauten Grundstücks mit einem bebauten Grundstück ist jedoch nur eines von drei Tatbestandsvoraussetzungen des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG. Als bebaut, und somit nicht erhaltungsbeitragspflichtig gemäß § 28 Oö. ROG, gilt ein Grundstück nämlich nur,

wenn es kumulativ zur untrennbaren wirtschaftlichen Einheit mit dem bebauten Grundstück auch noch an dieses unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist.
Aus den Grundbuchsauszügen geht eindeutig hervor, dass die beiden Grundstücke, welche laut Bf eine wirtschaftliche Einheit bilden sollen, nicht in einer gemeinsamen Grundbuchseinlage eingetragen sind. Somit erübrigt sich die Prüfung einer wirtschaftlichen Einheit, da von den kumulativ zu erfüllenden Tatbestandsvoraussetzungen des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG eines jedenfalls nicht erfüllt ist und somit das Grundstück nicht als bebaut im Sinne dieser Regelung gelten kann.

V. Zu II. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Beurteilung des Fehlens einer Tatbestandsvoraussetzung des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG, nämlich jene der Eintragung der Grundstücke in einer gemeinsamen Einlagezahl, keine Rechtsfrage darstellt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin oder durch einen bevollmächtigten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bzw. eine bevollmächtigte Steuerberaterin oder Wirtschaftsprüferin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer