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

Geschäftszeichen:
LVwG-151538/4/VG

Datum:
Linz, 4. September 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des Dipl.-Ing. Dr. M W, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Ottensheim vom 29.01.2018, GZ.: Fin-044/14/2017, wegen Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis 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 vom 28.06.2017 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Ottensheim dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Revitalisierung und Ausbau des Hauses“ auf den (näher bezeichneten) verfahrensgegenständlichen Grundstücken.

2. Mit Bescheid vom 10.10.2017 schrieb der Bürgermeister der Marktgemeinde Ottensheim dem Bf, als (Mit-)Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke, einen Verkehrsflächenbeitrag für eine näher bezeichnete Gemeindestraße in der Höhe von 1.484,35 Euro vor.

3. Mit Bescheid vom 29.01.2018 wies der Gemeinderat der Marktgemeinde Ottensheim (in der Folge: belangte Behörde) nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens die Berufung des Bf als unbegründet ab. Die belangte Behörde stützt ihre Entscheidung im Wesentlichen auf die im Berufungsverfahren eingeholte Stellungnahme der bautechnischen Amtssachverständigen laut Aktenvermerk vom 28.11.2017.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde des Bf, welche dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt wurde. Der Bf bringt im Wesentlichen vor, gemäß § 2 Z 32 Oö. Bautechnikgesetz werde die Vergrößerung eines Gebäudes in vertikaler Richtung, die den Begriff „Zubau“ rechtfertige, in Form einer Aufstockung des Gebäudes bzw. einer wesentlichen Vergrößerung des Volumens des Dachgeschoßausbaues in vertikaler Richtung des Gebäudes verstanden. Eine Volumensvergrößerung des Dachgeschoßes in vertikaler Richtung durch die überstehenden Gaupen und Loggien betrage im gegenständlichen Fall rund 4% des Dachnettovolumens (Dachnettovolumen rund 554 m³ im Verhältnis zu den überstehenden Gaupen und Loggien mit rund 19 m³). Da in der Bauordnung kein zulässiger Prozentsatz des Überstandes von Gaupen und Loggien definiert sei und die Sachverständige die Sachlage nur auf Grund ihrer Einschätzung beurteile (Zitat: „wird als zu groß angesehen“), sei eine 4% Volumensvergrößerung als geringfügig anzusehen und daher nicht als Zubau im Sinne des § 2 Z 32 Oö. Bautechnikgesetz einzustufen. Ein Verkehrsflächenbeitrag sei daher nicht vorzuschreiben, da es sich um keinen Zubau sondern um einen Dachgeschoßausbau handle, welcher unter die Ausnahmeregelung des § 21 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 falle.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ottensheim vom 28.06.2017 wurden die Revitalisierung und der Ausbau des Hauses x auf den Grundstücken Nr. .x und Nr. x, EZ x der KG O nach Maßgabe des näher bezeichneten Einreichplanes vom 30.03.2017 bewilligt. Das bestehende Dach soll vollständig abgebrochen und durch ein neues Dach im gleichen Ausmaß ersetzt werden. Zukünftig sollen sich in diesem Gebäude drei Wohneinheiten befinden. Das Obergeschoß soll so umgebaut werden, dass sich dort eine Wohneinheit (TOP 1) befindet. Im darüber liegenden neuen Dachgeschoß [Bezeichnung laut Einreichplan, Anm.] werden zwei weitere Wohneinheiten (TOP 2 und 3) eingebaut. Von diesen beiden Wohneinheiten (TOP 2 und TOP 3) gelangt man jeweils über Zugangstreppen zu einer Galerie (in der Wohneinheit TOP 2) bzw. in ein Schlafzimmer und ein Bad (in der Wohneinheit TOP 3) [Raumbezeichnungen laut Einreichplan, Anm.].

Zur Belichtung werden im Dachgeschoß nordwestseitig Dachflächenfenster errichtet und südostseitig Glasgaupen [Bezeichnung laut Einreichplan, Anm.]. Die südlichste Glasgaupe, welche einen Abstand von 1,115 m zur südwestlichen Nachbargrundgrenze aufweist, hat eine Länge von 2,171 m. Im Dachgeschoß ist in der Wohnung TOP 2 im Bereich dieser Glasgaupe die Küche sowie der Wohnbereich angeordnet. Die Größe dient nicht zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes und die Größe der Ausführung überschreitet die Größe eines stehenden Fensters nach der Ansicht „Donaulände“ im Einreichplan.

Laut Einreichplan wird in der Galerie nordwestlich eine überdachte, überwiegend umschlossene, von Personen betretbare, im Einreichplan so bezeichnete Loggia errichtet, welche durch eine Trennwand in zwei Bereiche geteilt wird. Jeder Wohneinheit wird somit ein Loggiabereich zugeordnet. Die Loggia, die der Wohnung TOP 2 zugeordnet ist, hat eine Größe von 7,52 m² und jene der Wohnung TOP 3 hat eine Größe von 8,93 m². Die gesamte Loggia stellt eine Vergrößerung in lotrechter Richtung dar und die Kriterien der Begriffsdefinitionen für Zubau und Gebäude gemäß § 2 Oö. BauTG 2013 sind erfüllt.

Die Volumensvergrößerung des Dachgeschoßes in vertikaler Richtung durch die überstehenden Gaupen und Loggien beträgt im gegenständlichen Fall nach den eigenen Angaben des Bf rund 4% des Dachnettovolumens.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt. Daraus, insbesondere aus dem Einreichplan vom 30.03.2017, dem Aktenvermerk der bautechnischen Amtssachverständigen vom 28.11.2017 sowie den eigenen

Angaben des Bf zur Volumensvergrößerung des Dachgeschoßes, ergeben sich die maßgeblichen Feststellungen. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung von Amts wegen erwies sich als nicht erforderlich, weil der Sachverhalt nicht substantiell bestritten wird, sondern ausschließlich Rechtsfragen zu klären sind.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Der Bf vertritt zusammengefasst die Ansicht, dass die Gaupen und Loggien im gegenständlichen Fall nur eine geringfügige Volumensvergrößerung des Dachgeschoßes in vertikaler Richtung bewirken würden, weshalb der Ausnahmetatbestand gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 anzuwenden sei. Diese Rechtsansicht wird vom LVwG Oö. nicht geteilt:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 entfällt der Verkehrsflächenbeitrag, wenn die Baubewilligung für den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschoßes erteilt wird.

Unter dem „Ausbau eines Dachraumes bzw. Dachgeschoßes“ sind im abgabenrechtlichen Sinn lediglich Ausbaumaßnahmen innerhalb eines bestehenden Dachraumes oder Dachgeschoßes zu verstehen (vgl. LVwG Oö. 11.07.2016, LVwG-150832/13/DM/GD). Also solche Ausbaumaßnahmen, die überhaupt keine Vergrößerung des Gebäudes bewirken. Schon aus den eigenen Angaben des Bf ergibt sich aber, dass das Dachgeschoß in vertikaler Richtung mit den Ausbaumaßnahmen (Gaupen, Loggien) jedenfalls vergrößert wird, weshalb schon deshalb die Anwendung der Ausnahmebestimmung, die als Ausnahmebestimmung im Übrigen restriktiv auszulegen ist, ausscheidet.

Bei den Ausbaumaßnahmen handelt es sich auch unzweifelhaft um Zubauten, welche gemäß § 19 Abs. 1 Oö. BauO 1994 iVm § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 iVm § 2 Z 11 und 12 Oö. BauTG 2013 abgabenpflichtig sind:

Gemäß § 19 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Gemeinde anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes (§ 8 Oö. Straßengesetz 1991) aufgeschlossen sind, dem Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, mit Bescheid einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsflächenbeitrag) vorzuschreiben. Ausgenommen sind Radfahr-, Fußgänger- und Wanderwege.

Gemäß den in § 2 Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) 2013 angeführten Begriffsbestimmungen ist eine Gaupe: ein Dachaufbau für ein stehendes

Dachfenster zur geringfügigen Vergrößerung eines Raums, wobei die Traufe nicht unterbrochen wird (Z 11 leg. cit.); sind Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können (Z 12 leg. cit.); ist ein Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen (Z 32 leg. cit.)

Im gegenständlichen Fall hat nach den schlüssigen und anhand des Einreichplanes auch nachvollziehbaren Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen die südlichste Glasgaupe eine Länge von 2,171 m. Im Dachgeschoß ist in der Wohnung TOP 2 im Bereich dieser Glasgaupe die Küche sowie der Wohnbereich vorgesehen. Damit dient die Glasgaupe aber nicht mehr bloß zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes. Davon abgesehen überschreitet die Größe der Ausführung die Größe eines stehenden Fensters. Diese Glasgaupe ist daher in rechtlicher Hinsicht als Zubau gemäß § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 zu qualifizieren.

Selbst wenn man diese Rechtsansicht nicht teilen wollte, stellen jedenfalls die beiden Loggien Zubauten iSd § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 dar:

Aus dem Einreichplan ergibt sich zweifelsfrei, dass diese beiden Loggien den Gebäudebegriff gemäß § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 erfüllen, zumal sie überdeckt und überwiegend umschlossen sind und zweifelsfrei von Personen betreten werden können. Die Loggia, die der Wohnung TOP 2 zugeordnet ist, hat eine Größe von 7,52 m² und jene der Wohnung TOP 3 hat eine Größe von 8,93 m². Die beiden Loggien bewirken daher unzweifelhaft eine Vergrößerung eines Gebäudes in lotrechter Richtung und sind daher Zubauten gemäß § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013.

Im Ergebnis erfolgte die Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrages daher zu Recht, weshalb spruchgemäß zu entscheiden ist.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, zumal keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen (hier: § 19 Abs. 1 Oö. BauO 1994 iVm § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 iVm § 2 Z 11 und 12 Oö. BauTG 2013) klar und eindeutig ist (vgl. VwGH 19.05.2015, Ra 2015/05/0030).

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. Gubesch