OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

x / 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-450529/5/HW**

Datum: **Linz, 30. März 2020**

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. Wiesinger über die Beschwerde der S-G GmbH, x, x, gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 24.6.2019, 0060751/2018 BBV BeG, betreffend Vorschreibung eines Beitrages zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen gemäß § 18 Oö. Bauordnung 1994,

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben, und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Höhe des Beitrages auf € 170.228,85 (anstatt € 225.553,22) abgeändert wird. Der Spruch des angefochtenen Bescheides wird zudem insofern abgeändert, als die Berechnung des Beitrages zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen wie folgt lautet: 1.952 m² x ATS 1.200 = ATS 2.342.400,- (entspricht € 170.228,85). Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine ordentliche Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Bescheid des Magistrates Linz vom 24.06.2019, 0060751/2018 BBV BeG, wurde der Beschwerdeführerin (kurz „Bf") gemäß § 18 Oö. BauO 1994 ein Beitrag zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche „P E S" in Höhe von € 225.553,22 festgesetzt.

I.2. Gegen vorgenannten Bescheid brachte die Bf innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde ein und beantragte die Abänderung des angefochtenen Bescheides dahingehend, dass kein bzw. nur ein Betrag in Höhe von € 155.071,22 festgesetzt werde. Begründend wurde die Beschwerde im Wesentlichen damit, dass die Stadt Linz mit Kaufvertrag vom 26.3./5.5.1992 Teilflächen der Grundstücke x (Teilfläche 1) und x, KG x, um einen Quadratmeterpreis von ATS 1.590,- erworben habe. Gemäß Punkt V des genannten Kaufvertrags habe die Stadt Linz um den genannten Quadratmeterpreis nicht nur die abzutretende Straßen-Grundfläche, sondern darüber hinaus auch das Recht erworben, auf einer weiteren Fläche von 610 m^2 der Grundstücke x und x7 eine Böschung zu errichten. Bei dieser Böschungsfläche handle es sich nicht um eine Straßengrundfläche, sondern um eine Zusatzfläche. Diese Zusatzfläche sei auch nicht von der Grundabtretung an die Stadt Linz betroffen. Demnach sei der im genannten Kaufvertrag festgesetzte Quadratmeterpreis von ATS 1.590,- auf die abzutretende Straßengrundfläche einerseits und auf die nicht abzutretende Böschungsfläche andererseits aufzuspalten. Durch Vorlage eines Vermessungsplanes sei nachgewiesen worden, dass die Böschungsfläche 610 m^2 betrage. Diese Böschungsfläche hätte bei der Abgabenvorschreibung unberücksichtigt bleiben müssen, da der Stadt Linz der Betrag nur „zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen" zustehe. Grundlage eines vorzuschreibenden Erwerbs könne daher nur eine Fläche von 1.342 m^2 (= 1.952 m^2 minus 610 m^2) sein, was bei einem Quadratmeterpreis von ATS 1.150,- nicht den vorgeschriebenen Betrag, sondern lediglich den Betrag von € 155.071,22 ergebe.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung wurde diese Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Bezüglich des Beschwerdevorbringens wurde begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass die Böschungsfläche nicht an die Stadt Linz abgetreten bzw. von der Stadt Linz erworben worden sei. Wie sich aus Pkt. V. des in Rede stehenden Kaufvertrages ergebe, sei der Stadt Linz durch die damaligen Verkäufer gestattet worden, anschließend an die kaufgegenständlichen Grundflächen auf dem Besitz der Verkäufer unentgeltlich böschen zu können. Nach dem in Pkt. V des Kaufvertrages eindeutig formulierten Parteiwillen sei in Bezug auf das der Stadt Linz eingeräumte Recht, auf fremden Grund eine Böschung vorzunehmen, Unentgeltlichkeit vereinbart, sodass - entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin - tatsächlich (in diesem Punkt) von einem „Geschenk" auszugehen sei. Daraus folge aber zwangsläufig, dass der

vertraglich vereinbarte Kaufpreis ausschließlich als Gegenleistung für den Erwerb der Grundflächen anzusehen sei und damit nicht auch andere vertraglich ausbedungene Leistungen abgegolten wurden. Der Bemessung des Grunderwerbsbeitrages sei daher der beim Grundkauf vereinbarte Quadratmeterpreis in voller Höhe zu Grunde zu legen.

I.4. Von der Beschwerdeführerin wurde daraufhin ein Vorlageantrag eingebracht.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verwaltungsakt. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war nicht erforderlich und es wurde darauf von der Bf auch verzichtet (ON 4). Es steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

Die Stadt Linz beabsichtigte in den 1990er-Jahren einen östlich der x gelegenen Straßenabschnitt der P E S in Etappen auszubauen. Der zu errichtende Straßenabschnitt war damals im Bebauungsplan O 111/1 (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. x, rechtswirksam seit 11.01.1988) durch Straßenfluchtlinien in einer Breite von 15,00 m ausgewiesen. Zwecks Erwerb der für den Straßenausbau erforderlichen Grundflächen schloss die Stadt Linz mit den Ehegatten A und F D als damalige Eigentümer des Grundstücks x, KG x, einen Vertrag, mit welchem gemäß dem Grundteilungsplan des Magistrates Linz, Vermessungsamt, Nr. x eine mit „1" bezeichnete Teilfläche des genannten Grundstücks im Ausmaß von 1.975 m^2 an die Stadt Linz veräußert wurde, wobei im schriftlichen Vertrag dazu festgehalten wird, dass der vereinbarte Kaufpreis ATS 1.590,- pro m^2 beträgt. Punkt V. dieses Vertrages lautet auszugsweise:
„Die Ehegatten D gestatten, dass die Stadt Linz anschließend an die kaufgegenständlichen Grundflächen auf ihrem Besitz unentgeltlich böschen kann. [...] Im Bereich P E S, südlich anschließend an die Teilfläche 1 gemäß dem unter Pkt. II. angeführten Grundteilungsplan, ist die Böschung im Verhältnis 1:3 [...] zu errichten. Diese Arbeiten sind von und auf Kosten der Stadt Linz im Zuge der Straßenbauarbeiten auszuführen [...]."
In Pkt. VIII des Vertrages erklärten die Vertragspartner, dass Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen ortsüblichen Verhältnis stehen. Im Amtsbericht vom 31.3.1992 wird betreffend den verfahrensgegenständlichen Grundkauf unter anderem Folgendes ausgeführt:
„[...] Eigentümer dieser Grundstücke sind die Ehegatten A und F D, mit denen vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderates nachstehende Vereinbarung getroffen wurde: [...]. Die verbleibenden 2.797 m^2 würden die Liegenschaftseigentümer um den Kaufpreis von S 1.590,-- pro m^2 [...] an die Stadt Linz verkaufen. [...] Der Entschädigungswert von S 1.590,-- pro m^2 errechnet sich aus dem Grundwert von S 1.200,-- pro $[m]^2$ sowie einem Betrag von S 390,-- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen auf dem

Grundbesitz der Ehegatten D." Diesem Amtsbericht war bereits ein Vertragsentwurf beigelegt. Der tatsächliche Parteiwille der damaligen Vertragsparteien war, dass die Gegenleistung für den „reinen" Grunderwerb ATS 1.200,- pro m^2 beträgt und ein Betrag von ATS 390,- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen auf dem Grundbesitz der Ehegatten D bezahlt wird.
Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 10.03.1993, x, wurde die Abschreibung der Teilfläche 1 des Gst x, KG x, von der EZ X unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Gst x der EZ X (öffentliches Gut der Stadt Linz) grundbücherlich durchgeführt.
Über Antrag der Bf, welche seit 2017 Eigentümerin des Grundstücks x, KG x, ist, erteilte der Magistrat Linz mit Bescheid vom 20.12.2018 nach Maßgabe der Vermessungsurkunde der Vermessung L DI P A - DI W L Ziviltechniker OG vom 24.10.2018, GZ x, hinsichtlich der Grundstücke x und x, KG x, eine gemeinsame Bauplatzbewilligung, wobei das zwischen den beiden Grundstücken liegende, neu geschaffene Grundstück x an das öffentliche Gut abgetreten wurde. Im Zeitpunkt der Erlassung des Bauplatzbewilligungsbescheides vom 20.12.2018 stand der Bebauungsplan 14-014-01-01 (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. x, rechtswirksam ab 04.12.2018) in Geltung, welcher die P E S im hier maßgeblichen Bereich ebenfalls in einer Breite von 15 m als öffentliche Verkehrsfläche ausweist. Gemäß den Festlegungen dieses Bebauungsplanes hätte aus Anlass der Bauplatzbewilligung vom 20.12.2018 eine Fläche im Ausmaß von 1.952 m2 an das öffentliche Gut der Stadt Linz abgetreten werden müssen. Diese Grundabtretung scheiterte daran, dass die abzutretende Fläche bereits im Jahr 1993 von der Stadt Linz käuflich erworben wurde.

II.2. Der unter Punkt II.1. vom Landesverwaltungsgericht festgestellte Sacherhalt wurde im Wesentlichen bereits in der Beschwerdevorentscheidung von der belangten Behörde so festgestellt und es hat die Bf die Richtigkeit des von der belangten Behörde festgestellten Sachverhalts, jedenfalls soweit dieser auch den Feststellungen unter Punkt II.1. entspricht, nicht substantiiert bestritten. Das Landesverwaltungsgericht geht daher insoweit von der Richtigkeit des von der belangten Behörde in der Beschwerdevorentscheidung festgestellten Sachverhalts aus. Ergänzend ist betreffend den Kaufpreis noch Folgendes auszuführen: Die Feststellungen zum Inhalt des Amtsberichts gründen auf dem im Behördenakt einliegenden Amtsbericht vom 31.3.1992. Da in diesem Amtsbericht, welcher den gegenständlichen Vertrag betrifft, ausdrücklich zur Zusammensetzung des Preises festgehalten wird, dass ein Betrag von ATS 390,- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen bezahlt wird, geht das Landesverwaltungsgericht davon aus, dass dies dem tatsächlichen Parteiwillen der Vertragsschließenden entsprach. Im Übrigen wird im Amtsbericht im ersten Absatz auch festgehalten, dass mit den Ehegatten D, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderates, nachstehende Vereinbarung bereits *„getroffen wurde*". Es haben sich insbesondere auch keine ausreichenden Hinweise darauf ergeben, dass der

Inhalt dieser Urkunde nicht richtig sein würde. Auch erscheint es durchaus lebensnah, dass eine Entschädigung für eine Wertminderung infolge Anlegung von Straßenböschungen vereinbart wird. Die Regelung, wonach die Ehegatten D gestatten, dass die Stadt Linz auf ihrem Besitz unentgeltlich böschen kann, ist dann dahingehend zu verstehen, dass über die vereinbarte Zahlung von ATS 1.590,- pro m^2 keine weiteren Zahlungen für diese Gestattung zu leisten sind, also mit der Zahlung von ATS 1.590,- pro m^2 auch das Recht zur Anlegung von Straßenböschungen erworben wird.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Unstrittig liegen ausgehend vom festgestellten Sachverhalt die Voraussetzungen für die Vorschreibung eines Grunderwerbskostenbeitrages gemäß § 18 Abs. 1 und 2 Oö. BauO 1994 dem Grunde nach vor. Die Bf bekämpft allerdings die Höhe der vorgeschriebenen Abgabe.

III.2. Gemäß § 18 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Gemeinde einen anteilsmäßigen Beitrag zu den ihr erwachsenen Kosten des Grunderwerbes vorzuschreiben. Nach der Rsp umfasst der in § 18 Oö. BauO 1994 geregelte „Beitrag" sämtliche der Gemeinde entstehenden Kosten (VwGH 17.10.2002, 2002/17/0274). Darunter fällt nicht nur der vereinbarte Kaufpreis, sondern es sind auch die Grunderwerbsnebenkosten, wie etwa Vermessungskosten, unter die Kosten des § 18 Abs. 1 Oö BauO zu subsumieren (*Laußermair* in *Pabel*, Oö. Baurecht [2019] § 18 Rz 12). Der Abgabepflicht unterliegen – worauf die belangte Behörde zutreffend hinweist – all jene Kosten, die der Gemeinde bei der sorgsamen Erfüllung ihrer Aufgaben entstanden sind (vgl. VwGH 18.09.2000, 96/17/0255; *Laußermair* aaO).

III.3. Im vorliegenden Fall wird im Amtsbericht, welcher den gegenständlichen Vertrag betrifft, zur Zusammensetzung des Preises festgehalten, dass ein Betrag von ATS 390,- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen bezahlt wird, wobei diesem Amtsbericht bereits der Vertragsentwurf beigelegt war. Es haben sich im Verfahren keine ausreichenden Hinweise darauf ergeben, dass der Inhalt dieser Urkunde nicht richtig sein würde, sodass davon auszugehen ist, dass der tatsächliche Parteiwille der damaligen Vertragsparteien war, dass die Gegenleistung für den reinen Grunderwerb ATS 1.200,- pro m^2 beträgt und zusätzlich ein Betrag von ATS 390,- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen bezahlt wird. Die Regelung, wonach die Ehegatten D gestatten, dass die Stadt Linz auf ihrem Besitz unentgeltlich böschen kann, ist daher dahingehend zu verstehen, dass über die vereinbarte Zahlung von ATS 1.590,- pro m^2 keine weiteren Zahlungen für diese Gestattung zu leisten sind, also mit der Zahlung von ATS 1.590,- pro m^2 auch das Recht zur Anlegung von Straßenböschungen erworben wird. Im vorliegenden Fall setzt sich der pro m^2

bezahlte Preis von ATS 1.590,- pro m^2 somit aus einer Gegenleistung für den „reinen" Eigentumserwerb in Höhe von ATS 1.200,- pro m^2 sowie aus einem Betrag von ATS 390,- pro m^2 als Wertminderung für die Anlegung von Straßenböschungen (auf fremden Grund) zusammen.

Gemäß § 18 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist (nur) ein Beitrag zu den Kosten des Grunderwerbes vorzuschreiben, wobei dieser „Beitrag" sämtliche der Gemeinde entstehenden Kosten umfasst, solange es sich dabei um Kosten des Grunderwerbs handelt. Wird daher ein Teil einer vertraglich vereinbarten Zahlung an den Verkäufer nicht für den Erwerb des Grundstückes geleistet, sondern als Entgelt für den Erwerb sonstiger Rechte an einem anderen Grundstück (gegenständlich für das Recht zur Anlegung von Straßenböschungen an nicht kaufgegenständlichen Flächen), so handelt es sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes insoweit nicht mehr um Kosten des Grunderwerbs im Sinne des § 18 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Bei der gegenständlichen „Böschungsfläche" handelt es sich um keine Fläche, die von der Gemeinde erworben wurde. Es ist daher der gegenständlichen Berechnung (nur) ein Betrag von ATS 1.200,- pro m^2 zugrunde zu legen, sodass spruchgemäß zu entscheiden ist.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung steht im Einklang mit den Vorgaben der Rsp des VwGH, wobei die Beurteilung der Frage, wie hoch die der Gemeinde entstehenden Kosten im Sinne des § 18 Abs. 1 Oö. BauO 1994 gegenständlich sind, anhand der konkreten Umstände (insbesondere der konkreten vertraglichen Vereinbarungen) des vorliegenden Einzelfalls vorzunehmen war, sodass dem Ergebnis dieser Beurteilung keine Bedeutung über diesen Einzelfall hinaus 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. Erfolgt die Zustellung bis zum 30.04.2020, beginnt die Frist mit 01.05.2020 neu zu laufen. 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 müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Die Abfassung und Einbringung der 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.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesinger