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-151210/61/WP

Datum:
Linz, 28. September 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des J G, vertreten durch H/N Rechtsanwälte GmbH, X, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Sattledt vom 24. Jänner 2017, GZ: 03/31-10/2016/BgmM, betreffend Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages für Grundstück Nr X, EZ X der KG Sattledt I, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8. März 2022

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Spruch wie folgt zu lauten hat: „Gemäß § 28 Oö. ROG 1994 beträgt der Erhaltungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage Euro 0,11/m² und für die Abwasserentsorgungsanlage Euro 0,24/m².

Für das unbebaute Grundstück Nr X, EZ X der KG I, wird ab dem Kalenderjahr 2016 für die Wasserversorgungsanlage ein jährlicher Erhaltungsbeitrag von 132 Euro und für die Abwasserentsorgungsanlage ein jährlicher Erhaltungsbeitrag von 288 Euro fällig.“

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:

1.1. Zur Vorgeschichte wird auf die Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 6. September 2017 zu LVwG-151210/8 sowie vom 23. April 2020 zu LVwG-151210/31 verwiesen. Mit Entscheidung vom 7. Oktober 2020 hob der Verwaltungsgerichtshof zuletzt genanntes Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf, da zur Frage der Untrennbarkeit der (wirtschaftlichen) Einheit kein Sachverständigengutachten eingeholt worden war.

1.2. Im fortgesetzten Verfahren (zu den hg GZ. LVwG-151209 und LVwG-151210, die in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen) zog das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Amtssachverständigen für Liegenschaftsbewertung (ASV) bei und beauftragte ihn mit der gutachterlichen Gegenüberstellung der gemeinsamen Verwertung des bebauten Grundstückes mit den Gartengrundstücken einerseits und der getrennten Verwertung der einzelnen Grundstücke andererseits [ON41]. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2021 legte der ASV sein Gutachten vom 30. September 2021 vor, das den Parteien mit Erledigung vom 13. Oktober 2021 zur Kenntnis und Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung am 27. Oktober 2021 übermittelt wurde [ON44f].

1.3. Im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 27. Oktober 2021 kündigte der Beschwerdeführer (Bf) an, ein Gegengutachten vorzulegen und beantragte, eine Frist zur Vorlage einzuräumen. Mit Schriftsatz vom 15. Dezember 2021 legte der Bf das angekündigte Gutachten samt einer Stellungnahme vor [ON48], das der belangten Behörde (bB) mit Schreiben vom 21. Dezember 2021 zur Kenntnis übermittelt wurde [ON49]. Mit Schriftsatz vom 7. Februar 2022 nahm die bB dazu ausführlich Stellung und legte in Ergänzung zum Verwaltungsakt weitere Unterlagen vor [ON53].

1.4. Unter Beilage des Gegengutachtens samt Stellungnahme sowie der Gegenäußerung der bB beauftragte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den ASV mit der Ergänzung seines Bewertungsgutachtens [ON55], das dieser mit Schreiben vom 25. Februar 2022 vorlegte [ON56] und den Parteien mit Kurzbrief vom 28. Februar 2022 zur Kenntnis gebracht wurde [ON57].

1.5. Am 8. März 2022 fand die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich statt, an der die Parteien mit ihren rechtsfreundlichen Vertretern sowie die Sachverständigen teilnahmen. Im Zuge der Verhandlung erörterten die beiden Sachverständigen ihre jeweiligen Gutachten mündlich.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht nach Durchführung der mündlichen Verhandlung von folgendem Sachverhalt aus:

1.1. Der Bf ist Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ X der KG I mit den darin (ua) einliegenden Grundstücken Nr X und Y [Grundbuchsauszug; ergänzendes Beschwerdevorbringen vom 3. April 2019, ON9].

1.2. Das beschwerdegegenständliche Grundstück Nr X ist laut Flächenwidmungsplan als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet, ist annähernd rechteckig, weist eine Größe von 1.305 m² auf und grenzt unmittelbar an das mit dem Wohngebäude des Bf bebaute Grundstück Nr Y, das ebenfalls eine annähernd rechteckige Form und eine Größe von 1.207 m² aufweist, an. Grundstück Nr X ist großteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und dient dem Bf ausschließlich zur Eigenversorgung mit Gemüse und Früchten und daraus gewonnenen Folgeprodukten sowie zu Erholungs- und Freizeitzwecken [Grundbuchsauszug und DORIS-Luftbild, ON30; Beschwerdevorbringen vom 17. Februar 2017, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

1.3. Grundstück Nr X ist durch eine gemeindeeigene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage aufgeschlossen. Die in Frage kommenden Stränge der Wasserversorgungsanlage sowie der Abwasserentsorgungsanlage liegen weniger als 50 Meter von Grundstück Nr X entfernt [Niederschrift, ON27].

1.4. Die Grundstücke Nr X, Y und Z werden vom Bf gemeinsam als Garten sowie als Arbeits- und Erholungsfläche genutzt, weiters sind auf den Grundstücken Hochbeete für Gemüse angelegt und dienen Obstbäume und Sträucher der Eigenversorgung; es wird kein wirtschaftlicher Ertrag durch einen Verkauf an Dritte erzielt [Beschwerdevorbringen vom 17.2.2017 einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt; Beschwerdevorbringen vom 3.4.2019, ON9].

1.5. Bei Verwertung der Grundstücke Nr X und Y ist mit einem niedrigeren Kaufpreiserlös in der Höhe von rund 25 % je Quadratmeter zu rechnen, wenn man keinen getrennten Verkauf der einzelnen Grundstücke durchführt, sondern stattdessen zumindest eine gemeinsame Verwertung der beiden Grundstücke Nr X und Y umsetzt. Mit anderen Worten übersteigt der Erlös je Quadratmeter bei getrennter Verwertung jenen bei gemeinsamer Verwertung dieser Grundstücke um rund 25 % [Gutachten ASV vom 22. Februar 2022, Seite 5, ON56].

2. Beweiswürdigung:

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Verfahrensakten samt den dort einliegenden Schriftsätzen und Urkunden, Einholung von und Einsicht in Sachverständigengutachten zur Frage der Höhe des Verwertungserlöses bei gemeinsamer und getrennter Verwertung der betroffenen Grundstücke sowie Durchführung einer (fortgesetzten) öffentlichen mündlichen Verhandlung.

2.2 Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Grundstücken, der bestehenden Flächenwidmung, der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der darin befindlichen Infrastruktureinrichtungen (Wasserleitung, Kanal) sowie der Gestaltung der Grundstücke (Wohnhausbestand, Bepflanzung, Bewirtschaftung) beruhen auf Auszügen aus dem Grundbuch, dem Flächenwidmungsplan, dem Digitalen Oberösterreichischen Rauminformationssystem [DORIS] (Urkunden) sowie den eigenen Angaben des Bf. Die Angaben des Bf wurden auch seitens der bB nicht bestritten. Diese Umstände konnten als wahr unterstellt und ohne Einholung weiterer Beweise festgestellt werden.

2.3.1. Zur Frage des Eintritts eines wirtschaftlichen Schadens bei Auflösung der wirtschaftlichen Einheit der betroffenen Grundstücke und somit zur Rechtsfrage des Vorliegens einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit zwischen diesen Grundstücken liegen sich widersprechende Bewertungsgutachten vor. Während der ASV zum Ergebnis gelangt, die getrennte Verwertung der betroffenen Grundstücke führe zur Erzielung eines höheren Verkaufserlöses je Quadratmeter als die gemeinsame Verwertung, mit anderen Worten bei getrennter Verwertung und somit Auflösung der wirtschaftlichen Einheit komme es nicht zum Eintritt eines wirtschaftlichen Schadens beim Bf (Gutachten, ON56), geht der Privat-sachverständige von der Erzielung eines geringeren Verkaufserlöses bei getrennter Verwertung aus, weshalb es im Ergebnis zu einem wirtschaftlichen Schaden bei Auflösung der wirtschaftlichen Einheit komme (Gutachten, ON48). In Würdigung beider Gutachten ist jenem des ASV der Vorzug zu geben, insbesondere da das Privatgutachten den Anforderungen an ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten nicht Stand hält. Dies aufgrund folgender Überlegungen:

2.3.2. Beide Gutachten setzen sich zunächst mit der Frage der verkehrsmäßigen Erschließung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks (X) auseinander. Diese Erörterung erweist sich insofern als ergebnisrelevant, da das – ebenfalls zur Liegenschaft EZ X gehörende – Grundstück W zwischen Grundstück X und der öffentlichen Verkehrsfläche (1590/2) zu liegen kommt. Unter Hinweis auf § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz führt der ASV aus, im Falle einer Veräußerung müsse (auch) jener Verkehrswert erzielt werden können, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden könne (Gutachten, Seite 2, oben, ON56). Vor dem Hintergrund der

Zugehörigkeit beider Grundstücke zum gleichen Grundbuchskörper (EZ X) und der bestehenden Eigentümeridentität hinsichtlich beider Grundstücke legt der ASV für das Verwaltungsgericht schlüssig und nachvollziehbar dar, dass es im Falle der Veräußerung von Grundstück X auch zu einer Mitveräußerung von Grundstück W kommen müsse, da es ansonsten zur Verhinderung der Aufschließung durch den Eigentümer kommen könne, was nicht als üblich im redlichen Geschäftsverkehr beurteilt werden könne.

Demgegenüber legt der Privatsachverständige seinen gutachterlichen Ausführungen die nicht näher ausgeführte Prämisse zugrunde, Grundstück X verfüge weder über eine „Zufahrts- noch eine Zugangsmöglichkeit“ (Gutachten, Seite 9, ON48). Abschließend geht der Privatsachverständige von der „praktische[n] Unverwertbarkeit der Grundstücke Nr. X und Z“ aus und stellt die offensichtlich polemisch konnotierte Frage in den Raum, „wer […] sich ein Grundstück ohne Zugangs/Zufahrtsmöglichkeit“ kaufe. Der erkennende Richter erachtet demgegenüber die Frage nach den Beweggründen jenes Verkäufers für entscheidend, der „ein Grundstück ohne Zugangs/Zufahrtsmöglichkeit“ verkauft. Eine Begründung, weshalb der redliche – an einem für ihn möglichst günstigen Verkaufserlös interessierte – Verkäufer Grundstück W, dessen Eigentümer er ist, nicht in den Veräußerungsprozess einbeziehen würde, bleibt der Privatsachverständige aber gänzlich schuldig. Die dem gesamten Bewertungsgutachten des Privatsachverständigen zugrundeliegende Prämisse erweist sich sowohl aus bewertungsrechtlicher und -technischer, als auch aus baurechtlicher Sicht (siehe dazu die einschlägigen Bestimmungen des § 16 Oö. BauO 1994 und die dazu ergangene höchstgerichtliche Rsp sowie die in § 11 leg cit vorgesehenen Instrumente) als unschlüssig und kann seitens des erkennenden Richters mangels entsprechender Begründung auch nicht nachvollzogen werden. Es ist in diesem Zusammenhang auch auf die Eintragung im A-Blatt der EZ X hinzuweisen, wonach Veränderungen gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz (Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen) auch hinsichtlich des hier relevanten Grundstücks W gemacht wurden. Von einem Verwertungsausschluss mangels einer Zufahrts- bzw Zugangsmöglichkeit kann daher keine Rede sein. Bereits dies führt zur Unschlüssigkeit des gesamten Privatgutachtens, da der Privatsachverständige dem Vergleich der gemeinsamen und getrennten Verwertung die „Unverwertbarkeit“ des Grundstückes X aus Gründen des Fehlens der „Zugangs/Zufahrtsmöglichkeit“ respektive den – nicht näher bezifferten – Grünlandpreis zugrunde legt.

2.3.3. Nach Darstellung der Befundgrundlagen (Gutachten, Seiten 2 bis 10 oben, ON48), findet sich unter der Überschrift „3. Bewertung“ zunächst der dem Privatsachverständigen erteilte Auftrag wieder, wonach „der wirtschaftliche Schaden bei getrennter und gemeinsamer Verwertung der Grundstücke Nr. X, Y und Z alle EZ X […] festzustellen“ ist. Vor dem Hintergrund der vom Privatsachverständigen ausführlich wiedergegebenen Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage nach dem Vorliegen eines wirtschaftlichen Schadens auf Grundlage eines Vergleichs zwischen gemeinsamer und getrennter Verwertung anzustellen. Mit anderen Worten ist zunächst zur Ermittlung des erzielbaren Quadratmeterpreises der angesprochene Vergleich anzustellen und kann erst in der Folge die Frage nach dem Eintritt eines wirtschaftlichen Schadens bei Auflösung der wirtschaftlichen Einheit beantwortet werden. Im Gegensatz zum ASV, der schlüssig und nachvollziehbar anhand von Wertbestimmungsmerkmalen samt Bewertungsskala einen Vergleich zwischen getrennter und gemeinsamer Verwertung im oben genannten Sinn anstellt, nimmt der Privatsachverständige keinen Vergleich der beiden Verwertungsprozesse vor, sondern erhebt seine Prämisse der Unverwertbarkeit des Grundstücks X zum Ergebnis und versucht im Wege einer rechtlichen Beurteilung („Dabei handelt es sich (auch) um eine rechtliche Beurteilung, die dem SV üblicherweise nicht zusteht, hier aber für die richtige Gesamtbetrachtung notwendig ist“, Gutachten, Seite 16, oben, ON48) und anhand nicht näher belegter Behauptungen ohne fachlicher Grundlage („So ist es absolut unverständlich und widerspricht jeglicher Lebenserfahrung […] zu einem – jedermann einleuchtenden – deutlichen wirtschaftlichen Schaden […] der auf einem Betonsockel zwischen Betonstehern errichtete und damit bauanzeigepflichtige, dreiseits umlaufende Maschendrahtzaun ein weiteres objektives Merkmal für die Untrennbarkeit dar“, Gutachten, Seite 15, ON48) den Eintritt eines wirtschaftlichen Schadens bei Auflösung der wirtschaftlichen Einheit zu begründen. Aufgrund welcher Umstände eine „originär begründete[n] wirtschaftliche[n] Einheit“ zwischen den Grundstücken Y, X und Z besteht, inwieweit entgegen der eindeutigen Bestimmungen der §§ 26 Z 4 iVm 25 Oö. BauO 1994 eine Anzeigepflicht für einen „Maschendrahtzaun auf Betonsockel“ besteht und inwiefern entgegen der langjährigen Erfahrung des erkennenden Richters in Baubewilligungsverfahren bei immissionsgeneigten Bauvorhaben, wonach – insbesondere belaubte (Stichwort: Winter) – Grünpflanzen (Bäume, Sträucher etc) nur einen äußerst geringen Einfluss auf den Immissionsschutz besitzen, eine „getrennte Verwertung […] diesen Lärmschutz massiv verschlechtern [würde]“ (Gutachten, Seite 15, unten, ON48), bleibt der Privatsachverständige gänzlich schuldig. Vielmehr bleiben die vom Privatsachverständigen für den Eintritt eines wirtschaftlichen Schadens ins Treffen geführten Umstände gänzlich unbelegt und können vom erkennenden Richter somit nicht nachvollzogen werden.

Abschließend bemerkt der Privatsachverständige, er könne den von ihm konstatierten wirtschaftlichen Schaden nur „versuchsweise“ schätzen, für die Beurteilung der „genauen Höhe dieses wirtschaftlichen Schadens [seien] Kostenvoranschläge von Professionisten beispielsweise für die Gastankverlegung umfangreiche Umpflanzung und Zaunverlegung (und die Feststellung der Kosten der Servitutseinräumung samt innerer Aufschließung) notwendig“ (Gutachten, Seite 16, oben, ON48).

2.4. Im Ergebnis beruht das vom Bf vorgelegte Privatgutachten in wesentlichen Teilen auf unbelegten, nicht nachvollziehbaren und teils unrichtigen Behauptungen. Das vom Privatsachverständigen dargestellte Ergebnis erweist sich zudem aus den oben angeführten Gründen als unschlüssig.

Demgegenüber konnte der ASV auf Grundlage eines ausführlichen Befundes samt Nachweises über die verwendete Fachliteratur und anhand von nachvollziehbaren Wertbestimmungsmerkmalen sowie ausführlicher Auseinandersetzung betreffend die skalenmäßige Bewertung der Grundstücke bei getrennter und gemeinsamer Verwertung für den erkennenden Richter in schlüssiger Weise sein Ergebnis darlegen.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 28 Abs 1 Oö. ROG 1994 hat die Gemeinde 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.

1.2. Gemäß § 25 Abs 3 Oö. ROG 1994 gilt ein Grundstück bzw Grundstücksteil als bebaut, auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs 2 Z 5 der Oö. BauO 1994 fällt, oder auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinn der Oö. BauO 1994 tatsächlich begonnen wurde oder 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.

1.3. Für unbebaute Grundstücke ist gemäß § 28 Oö. ROG 1994 ein Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Hinsichtlich der Beurteilung, ob ein Grundstück als unbebaut gilt, verweist § 28 Abs 4 Oö. ROG 1994 auf § 25 Abs 3 leg cit. Ein unbebautes Grundstück gilt nach dieser Bestimmung als bebaut, wenn es gemäß § 25 Abs 3 Z 3 Oö. ROG 1994 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.

2.1. Der rechtlichen Beurteilung ist zunächst vorauszuschicken, dass der Verfassungsgerichtshof zur sachlichen Rechtfertigung und verfassungsrechtlichen Zulässigkeit von Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen in seinem Erkenntnis vom 26.6.2006, B 3261/05, ausdrücklich festhält, der Erhaltungsbeitrag knüpfe an die Überlegung an, die Erhaltungskosten einer Abwasserentsorgungsanlage bestünden „*unabhängig davon […], 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."

2.2. Insgesamt lässt sich aus dem Regelungskonzept der Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge und dem dahinterstehenden Zweck der Baulandmobilisierung ableiten, dass Ausnahmetatbestände, wie auch jener einer wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken, im Zweifel restriktiv auszulegen sind.

3.1. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich mit dem Begriff der „untrennbaren wirtschaftlichen Einheit" iSd § 25 Abs 3 Z 3 Oö. ROG 1994 bereits befasst und diesen konkretisiert. Eine wirtschaftliche Einheit liegt demnach 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). Auch im Falle einer nicht gewerblichen Nutzung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles genügt daher ein erkennbarer funktioneller Zusammenhang des Grundstücks bzw Grundstücksteils im Sinne der Z 3 leg cit mit einem Grundstück bzw Grundstücksteil im Sinn der Z 1 oder 2 leg cit, etwa dass das Grundstück bzw der Grundstücksteil im Sinne der Z 3 leg cit der Benützung des Grundstückes bzw des Grundstücksteils im Sinne der Z 1 oder 2 leg cit dient, diese also ermöglicht oder erleichtert, ohne dass sich dies in einem wirtschaftlichen Erfolg niederschlagen muss (VwGH 7.10.2020, Ra 2020/16/0121 Rz 18).

3.2. 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 aufgehoben werden kann (VwGH 10.6.2002, 2001/17/0206; 5.7.2004, 2004/17/0037; 29.5.2006, 2002/17/0042). Bei der Beurteilung des Begriffs „Untrennbarkeit" in § 25 Abs 3 Z 3 Oö. ROG 1994 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 (vgl 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 (vgl VwGH 28.2.2011, 2010/17/0246).

4. Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit:

4.1. Dem Regelungskonzept der Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge nach dem Oö. ROG 1994 liegt – wie der Verfassungsgerichtshof treffend ausführt – insbesondere der Gedanke zugrunde, unbebaute Baugrundgrundstücke ihrem widmungsmäßigen Verwendungszweck zuzuführen („Baulandmobilisierung"), Baulandhortung beispielsweise zu Spekulationszwecken hintanzuhalten und das gesellschaftliche Bedürfnis nach Baugrundstücken zu befriedigen („finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden"). Von der Pflicht zur Entrichtung von Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen nimmt der Gesetzgeber nur jene Grundstücke (bzw deren Eigentümer) aus, die bereits bebaut sind bzw auf denen mit dem Bau bereits begonnen wurde (§ 25 Abs 3 Z 1 und 2 Oö. ROG), also jene Fallkonstellationen, in denen das Grundstück seinem widmungsmäßigen Zweck bereits zugeführt wurde respektive wird. Eingedenk dessen, dass mit der Bebauung eines Grundstückes die Entrichtung von Anschlussgebühren für die Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage einhergeht und mit dem Regelungskonzept der Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge der Anreiz verbunden ist, Baulandgrundstücke widmungsgemäß zu bebauen, handelt es sich dabei geradezu um systemimmanente Ausnahmetatbestände.

4.2. In § 25 Abs 3 Z 3 Oö. ROG sieht der Gesetzgeber eine weitere Ausnahme vor und stellt der (realen) Bebauung den Fall der „untrennbaren wirtschaftlichen" Einheit mit einem (real) bebauten Grundstück (Z 1 und 2 par cit) gleich, fingiert also, dass solche Grundstücke in der Folge als „bebaut" zu gelten haben. Auch diese Ausnahme lässt erkennen, dass der Gesetzgeber bei Zuführung eines Grundstückes zu seinem widmungsmäßigen Zweck (hier: wirtschaftliche/ betriebliche Nutzung) von der Entrichtung der Beiträge absieht. Insofern ist auch diese Ausnahme – im Lichte des Regelungszweckes – systemimmanent.

4.3. Hinter den Ausnahmen des § 25 Abs 3 Oö. ROG steht also offenbar die – mit dem Regelungskonzept im Einklang stehende – Überlegung, jene Grundstücke (bzw deren Eigentümer) von der Beitragspflicht freizustellen, wenn und soweit die Grundstücke der widmungsmäßigen Verwendung zugeführt werden. Der Erwerb und die anschließende Nichtverwendung des Baugrundstückes zu Zwecken der (widmungsentsprechenden) Bebauung steht zum Regelungskonzept und den dargestellten Ausnahmen diametral in Widerspruch. Mit dieser Nutzung wird ein Baugrundstück gerade nicht seinem widmungsmäßigen Zweck zugeführt; damit kommt es zur – offenbar unerwünschten – Baulandhortung.

4.4. Nach der oben dargestellten höchstgerichtlichen Rsp liegt eine wirtschaftliche Einheit 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). Auch im Falle einer nicht gewerblichen Nutzung eines Grundstückes genügt nach dieser Rsp ein erkennbarer funktioneller Zusammenhang des Grundstücks iSd Z 3 mit einem Grundstück iSd Z 1 oder 2, etwa dass das Grundstück iSd Z 3 der Benützung des Grundstückes iSd Z 1 oder 2 leg cit dient, diese also ermöglicht oder erleichtert, ohne dass sich dies in einem wirtschaftlichen Erfolg niederschlagen muss (VwGH 7.10.2020, Ra 2020/16/0121 Rz 18). Fallbezogen dient das verfahrensgegenständliche Grundstück dem Bf als Erholungs- und Freizeitfläche, werden dort Obst und Gemüse angebaut und steht das Grundstück in einem funktionalen Zusammenhang mit dem (bebauten und bewohnten) Grundstück Nr Y. Im Lichte der höchstgerichtlichen Rsp bilden daher die Grundstücke Y und X eine wirtschaftliche Einheit iSd § 25 Abs 3 Z 3 Oö. ROG 1994.

5. (Nicht-)Vorliegen einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit:

5.1. Wenngleich aufgrund obiger Ausführungen eine wirtschaftliche Einheit zwischen den zuletzt genannten Grundstücken besteht, fehlt es aus folgenden Überlegungen an der (wirtschaftlichen) Untrennbarkeit dieser Einheit:

5.2. Nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofs ist nämlich die Untrennbarkeit nach objektiven Kriterien zu beurteilen, subjektive Kriterien sind daher außer Acht zu lassen. Die (derzeit und) in Zukunft geführte Lebensweise, wie beispielsweise der Anspruch, sich selbst versorgen zu wollen, stellt nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes kein objektives – sondern lediglich ein nicht zu berücksichtigendes subjektives – Kriterium für die Beurteilung der Untrennbarkeit einer wirtschaftlichen Einheit dar (vgl VwGH 28.2.2011, 2010/17/0246). Ebenso verhält es sich mit der im gegenständlichen Fall vorgebrachten Nutzung als Erholungs- bzw Freizeitfläche.

5.3. Der Bf bringt zum Vorliegen der Untrennbarkeit darüber hinaus vor, durch die Abtrennung des beschwerdegegenständlichen Grundstückes vom bebauten (und bewohnten) Grundstück würde ihm voraussichtlich ein (erheblicher) wirtschaftlicher Schaden entstehen. Im Lichte der höchstgerichtlichen Rsp bedürfe es der Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet der Liegenschaftsbewertung, um die notwendigen Kennzahlen (Verwertungserlöse) gegenüberstellen zu können.

5.4. Nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes (28.2.2011, 2010/17/0246; 7.10.2020, Ra 2020/16/0121) ist die Bestimmung eines allfälligen wirtschaftlichen Schadens durch die Aufhebung der bestehenden Widmung des unbebauten Grundstücks als Garten für das verbaute Grundstück durch Vergleich der gemeinsamen und der getrennten Verwertung der beiden Grundstücke (erzielbarer Quadratmeterpreis) vorzunehmen.

5.5. Das Beweisverfahren hat ergeben, dass die getrennte Verwertung der die wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke zu einem (deutlich) höheren Erlös (Preis je Quadratmeter) führen wird, als die gemeinsame Verwertung der die wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke. Durch die Aufhebung der wirtschaftlichen und die anschließende Verwertung der Grundstücke entsteht daher kein wirtschaftlicher Schaden, weshalb die vorliegende wirtschaftliche Einheit nicht als untrennbar zu beurteilen ist.

6. Der Einwand, der erstinstanzliche Bescheid hätte kein Datum aufgewiesen, ist ohne Belang. Das Datum ist kein wesentlicher (bei seinem Fehlen zum Verlust der Bescheidqualität führender) Bestandteil eines Bescheides (VwGH 17.12.2001, 2001/14/0209; 22.3.2010, 2009/15/0116). Die im Datum zum Ausdruck kommende Zeitangabe ist für den Eintritt der Rechtswirkungen ohne Bedeutung (VwGH 22.2.1990, 89/06/0141).

7. Wie im Spruch der Abgabenbehörde richtig angeführt wurde, beträgt der Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage Euro 0,24/m² und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage Euro 0,11/m² (siehe § 28 Abs 3 Oö. ROG 1994). Dies ergibt im gegenständlichen Fall aber folgende jährlichen Erhaltungsbeiträge:

Für die Wasserversorgungsanlage: Euro 132 (= 1200 m² x € 0,11)
Für die Kanalisation: Euro 288 (= 1200 m² x € 0,24)

Die jährlichen Erhaltungsbeiträge waren daher wegen eines auch von der Berufungsbehörde nicht aufgegriffenen offensichtlichen Rechenfehlers der Abgabenbehörde erster Instanz vom Verwaltungsgericht gemäß § 17 VwGVG iVm § 279 Abs 1 BAO entsprechend herabzusetzen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Diese Rsp ist auch nicht als uneinheitlich zu bewerten.

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 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil