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-451462/8/Wg/VEP

Datum:
Linz, 11. Juli 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Weigl über die Beschwerde von A__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde R vom 16.10.2023, GZ: 920-8/2023/Ba, betreffend Festsetzung eines Erhaltungsbeitrages nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23.04.2024

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.1. Der Bürgermeister der Gemeinde R (in der Folge: „belangte Behörde“) setzte mit Bescheid vom 16.10.2023, GZ: 920-8/2023/Ba, gegenüber der Beschwerde führenden Partei (in der Folge: „Bf“) für das Grundstück Nr. aaa, KG C__, bei einer Bemessungsgrundlage von 1.050 m² beginnend ab dem Jahr 2023 einen jährlichen Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage in Höhe von 504 Euro fest.

I.2. Dagegen wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf Beschwerde erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa mit dem bebauten Grundstück Nr. bbb eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bilde. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa sei mit dem bebauten Grundstück Nr. bbb in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen und grenze an dieses an. Es werde von der gesamten Familie der Bf als Garten genutzt und es würden sich darauf eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ein Trampolin sowie aufgestellte Spiel- und Sportelemente, wie beispielsweise eine Schaukel, Rutsche, befinden. Die Liegenschaft befinde sich seit Jahrzehnten im Familienbesitz. Es habe weder von den Rechtsvorgängern der Bf noch von der Bf selbst die Absicht bestanden, die Liegenschaft zu verkaufen oder zu bebauen und bestehe auch jetzt eine solche nicht. Weiters sei aus dem Grundbuchauszug ersichtlich, dass seit dem Jahr 2011 zugunsten des Vaters der Bf ein Wohnungsrecht bestehe, welches als Last auf sämtlichen in der EZ ccc, Grundbuch ddd C__, erfassten Grundstücken hafte. Es sei somit nicht nur das bebaute Grundstück, sondern auch das hier verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa mit diesem Wohnungsrecht belastet. Es könne daher ohne Zustimmung des Wohnungsberechtigten weder vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ccc, Grundbuch ddd C__, abgeschrieben noch belastet oder bebaut werden. Beantragt wurde, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, der Beschwerde stattzugeben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 06.12.2023, GZ: 920-8-2023/Stü, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf ein Vorlageantrag eingebracht.

I.4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt dem Bezug habenden Akt mit Schreiben vom 17.01.2024 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Am 23.04.2024 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Akt, die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS) und das öffentliche Grundbuch sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Es steht demnach folgender Sachverhalt fest:

II.1. Die Bf ist unter anderem Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. bbb und aaa, allesamt EZ ccc, KG ddd C__.
Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, EZ ccc, KG ddd C__, mit einer Fläche von 1.050 m² ist als Bauland gewidmet und wird entsprechend als solches im Flächenwidmungsplan der Gemeinde R ausgewiesen. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ist kein Gebäude errichtet und wurde mit der Errichtung eines Gebäudes auch nicht begonnen.
Das verfahrensgegenständliche Grundstück grenzt unmittelbar an das bebaute Grundstück Nr. bbb, EZ ccc, KG ddd C__, an. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befinden sich eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ein Trampolin sowie aufgestellte Spiel- und Sportelemente, wie etwa eine Schaukel und eine Rutsche. Das verfahrensgegenständliche Grundstück dient den Bewohnern des bebauten angrenzenden Grundstücks Nr. bbb, EZ ccc, KG ddd C__, als Garten und wird als solcher genutzt.
Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist selbständig bebaubar und liegt nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisationsstrang entfernt.
Das zu TZ 3810/2011 auf der Liegenschaft EZ ccc, KG ddd C__, grundbücherlich einverleibte Wohnungsrecht für D__ bezieht sich gemäß Punkt V. des Übergabsvertrages vom 27.04.2011 auf die beiden im Altbau befindlichen Wohnungen auf dem Grundstück Nr. bbb, EZ ccc, KG ddd C__.
Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages erfolgte mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren.

II.2. Die unter Punkt II.1. getroffenen Feststellungen ergeben sich vor allem aus dem Verfahrensakt und dem öffentlichen Grundbuch. Dass die Bf Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. bbb und aaa, allesamt EZ ccc, KG ddd C__, ist, wurde von dieser in der Beschwerde selbst angegeben und stimmt mit einer Einsicht in das öffentliche Grundbuch überein. Dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als Bauland gewidmet und entsprechend als solches im Flächenwidmungsplan der Gemeinde R ausgewiesen ist, eine Fläche von 1.050 m² aufweist, nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisationsstrang entfernt liegt und dass die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren erfolgte, wurde bereits den Feststellungen im angefochtenen Bescheid zugrunde gelegt und von der rechtsfreundlich vertretenen Bf nicht bestritten. Es haben sich aus den vorliegenden Unterlagen auch keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit dieser

Feststellungen ergeben, sodass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vom Vorliegen dieser Umstände ausgeht. Dass das verfahrensgegenständliche Grundstück unbebaut ist, sich darauf wohl aber Anlagen, wie eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ein Trampolin sowie aufgestellte Spiel- und Sportelemente, befinden, wurde von der Bf im Rahmen der Beschwerde ebenfalls selbst ausgeführt. Dieser unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt wurde den Parteien zudem im Wesentlichen auch mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ON 2 als vorläufig angenommen bekannt gegeben, wobei den Parteien mit diesem Schreiben ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt wurde, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben. Von der belangten Behörde wurde dazu mit Eingabe ON 3 bekannt gegeben, dass die unmittelbaren Rechtsvorgänger der Bf ihre Verkaufsabsicht wohl recht deutlich unter Beweis gestellt hätten und allerdings festzuhalten sei, dass die belangte Behörde keine Kenntnis über die tatsächlichen Absichten der Bf habe. Weiters sei die vorläufig getroffene Feststellung, wonach sich die Grenzen der als Bauland gewidmeten Fläche mit den Grenzen des verfahrensgegenständlichen Grundstücks decken, dann richtig, wenn damit zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass das gesamte verfahrensgegenständliche Grundstück vollflächig als Bauland gewidmet sei. Es seien nämlich sämtliche an das Grundstück Nr. aaa angrenzenden Privat-Grundstücke ebenfalls als Bauland-Dorfgebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Von der rechtsfreundlich vertretenen Bf wurde zum vorläufig festgestellten Sachverhalt mit Eingabe ON 4 ausgeführt, dass sich das dingliche Wohnungsgebrauchsrecht für D__ auf den gesamten Gutsbestand der Liegenschaft EZ ccc, Grundbuch ddd C__, erstrecke und somit auch das verfahrensgegenständliche Grundstück von dem dinglichen Gebrauchsrecht erfasst sei. Auch im Zuge der Erörterung im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 23.04.2024 ergaben sich in Bezug auf den mit Schreiben ON 2 vorläufig festgestellten Sachverhalt keine Änderungen.
Es waren auch sonst keine Beweisaufnahmen erforderlich, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse festgestellt werden kann. Zum von der Bf beantragten Lokalaugenschein und zu den von der Bf beantragten Zeugeneinvernehmen ist festzuhalten, dass diese Beweisanträge jeweils kein ausreichend bestimmtes Beweisthema enthalten. Von der Bf wurde nicht dargetan, welche konkreten Tatsachenbehauptungen damit bewiesen werden sollten. Im Übrigen wurden die tatsächlichen Gegebenheiten des verfahrensgegenständlichen Grundstücks (Lage, Bestehen von Anlagen, Nutzung als Garten) ohnehin dem festgestellten Sachverhalt zugrunde gelegt.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für das Grundstück Nr. aaa, EZ ccc, KG ddd C__, ein (erhöhter) Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage erstmals ab dem Jahr 2023 vorgeschrieben.

III.2. Gemäß § 28 Abs. 1 Oö. ROG 1994 hat die Gemeinde dem Eigentümer eines Grundstücks, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstücks durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungs- und/oder Wasserversorgungsanlage einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben.

Gemäß § 25 Abs. 3 iVm § 28 Abs. 4 Oö. ROG 1994 gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil als bebaut, auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994 fällt (Z 1) oder auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes im Sinne der Oö. BauO 1994 tatsächlich begonnen wurde (Z 2) oder das bzw. der mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil gemäß Z 1 oder Z 2 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet, an dieses bzw. an diesen unmittelbar angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist (Z 3).

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, ist auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück kein Gebäude errichtet, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994 fällt und wurde mit dem Bau eines solchen Gebäudes auch nicht begonnen.

Unbestritten steht fest, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück unmittelbar an ein bebautes Grundstück angrenzt und mit diesem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist. Im Hinblick auf die Frage des Vorliegens einer wirtschaftlichen Einheit ist Folgendes auszuführen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken von der Frage der Untrennbarkeit einer solchen Einheit zu unterscheiden (vgl. VwGH 07.10.2020, Ra 2020/16/0121). Voraussetzung dafür, dass ein Grundstück (oder Grundstücksteil) nach § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG 1994 als bebaut gilt (und demnach kein Erhaltungsbeitrag festzusetzen ist), ist, dass eine untrennbare wirtschaftliche Einheit vorliegt. Ein Erhaltungsbeitrag ist demnach dann festzusetzen, wenn keine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke vorliegt, aber auch dann, wenn zwar eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, diese aber nicht untrennbar ist (vgl. VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0121).

Eine „wirtschaftliche Einheit“ liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dann vor, wenn die Grundstücke durch einen Widmungsakt des Eigentümers und dessen anschließenden Vollzug in der Lebenswirklichkeit einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (vgl. etwa VwGH 10.06.2002, 2001/17/0206; VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0121). Auch im Falle einer nicht gewerblichen Nutzung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles genügt ein erkennbarer funktioneller Zusammenhang des Grundstücks bzw. Grundstücksteiles im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG 1994 mit einem Grundstück bzw. Grundstücksteil im Sinne der Z 1 oder Z 2 leg. cit., etwa dass das

Grundstück bzw. der Grundstücksteil im Sinne der Z 3 leg. cit. der Benützung des Grundstücks bzw. des Grundstücksteiles im Sinne der Z 1 oder Z 2 leg. cit. dient, diese also ermöglicht oder erleichtert, ohne dass sich dies in einem wirtschaftlichen Erfolg niederschlagen muss (vgl. VwGH 07.10.2020, Ra 2020/16/0121). Daraus folgt, dass es für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit zwar nicht darauf ankommt, ob die (gemeinsame) Nutzung der betreffenden Grundstücke mittelbar oder unmittelbar zu einem monetären Ertrag führt, der (gemeinsame) Nutzungszweck aber jedenfalls doch ein wirtschaftlicher zu sein hat (vgl. dazu etwa VwGH 28.02.2011, 2010/17/0246, wonach der Verkauf von Obst und Gemüse als Beispiel für eine wirtschaftliche Nutzung angeführt wird, oder VwGH 10.06.2002, 2001/17/0206, worin auf die zusammenhängende Nutzung als Betriebsareal abgestellt wird).

Aus dem (bloßen) Umstand, wonach das verfahrensgegenständliche Grundstück, welches unbebaut ist, auf dem sich aber Anlagen, wie eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten, ein Trampolin sowie aufgestellte Spiel- und Sportelemente, wie beispielsweise eine Schaukel, Rutsche, befinden, den Bewohnern des bebauten angrenzenden Grundstücks Nr. bbb, EZ ccc, KG ddd C__, als Garten dient und von diesen als solcher genutzt wird, folgt für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Sinne der oben dargestellten Rechtsprechung aber gerade nicht, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück (in wirtschaftlicher Hinsicht) der Benützung des benachbarten (bebauten) Grundstücks dient, zumal - wie sich aus dem von der Bf mit der Beschwerde selbst vorgelegten DORIS-Auszug ergibt - insbesondere das direkt angrenzende bebaute Grundstück Nr. bbb selbst über eine eigene (freie) Gartenfläche verfügt. Inwiefern die (behauptete) gemeinsame Nutzung zudem wirtschaftlicher Natur sein soll, wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf nicht dargetan. Es haben sich auch aus dem Verfahrensakt keine Hinweise auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit ergeben. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist daher als unbebaut zu qualifizieren und mangels Vorliegens einer wirtschaftlichen Einheit ist auch auf die Frage der Untrennbarkeit nicht mehr einzugehen.

Wie sich weiters aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, weist das verfahrensgegenständliche Grundstück eine Fläche von 1.050 m² auf und ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde R als Bauland gewidmet.

Trotz des bestehenden dinglichen Wohnungsgebrauchsrechtes für D__, das zwar auf der gesamten Liegenschaft EZ ccc, KG ddd C__, grundbücherlich einverleibt ist (vgl. dazu auch *Memmer* in *Kletečka/Schauer,* ABGB-ON[1.05] § 521 [Stand 15.12.2023, rdb.at] Rz 11 f, wonach die Dienstbarkeit am gesamten Grundbuchskörper eingetragen werden kann), sich nach dem insofern eindeutigen Wortlaut des zugrunde liegenden Übergabsvertrages vom 27.04.2011 aber ohnehin auf die beiden im Altbau befindlichen Wohnungen auf dem Grundstück Nr. bbb, EZ ccc, KG ddd C__, bezieht, gilt das verfahrensgegenständliche

Grundstück als selbständig bebaubar. Die Eigenschaft der Bebaubarkeit ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Sinne des oberösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechtes auszulegen. Diese Voraussetzung ist demnach nur dann gegeben, wenn - sofern nicht bereits eine Bauplatzbewilligung vorliegt - die Möglichkeit besteht, eine Bauplatzbewilligung zu erlangen (vgl. etwa zuletzt VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0121, mwN). Zumal das Bestehen einer Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) und damit eines privatrechtlich vereinbarten Nutzungsrechtes der Erteilung einer Bauplatzbewilligung (vgl. § 5 Oö. BauO 1994) nicht entgegensteht und aus dem vorliegenden Akt für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch sonst keine Gründe ersichtlich sind, die gegen eine selbständige Bebaubarkeit sprechen, ist auch dieses Merkmal als erfüllt anzusehen.

Im Übrigen liegt das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisationsstrang entfernt, sodass das verfahrensgegenständliche Grundstück im Ergebnis als (durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage) aufgeschlossen gilt. Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages erfolgte zudem mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren, sodass gemäß § 28 Abs. 2 Oö. ROG 1994 die Verpflichtung zur Entrichtung ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung entstanden ist.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Vorschreibung eines Erhaltungsbeitrages aufgrund der Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage sind sohin erfüllt. Angesichts der Grundstücksgröße und des in der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde R vom 20.10.2022 festgelegten Betrages ergeben sich auch keine Bedenken gegen die Höhe des vorgeschriebenen Erhaltungsbeitrages. Die rechnerische Richtigkeit des angefochtenen Bescheides wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf im Übrigen auch nicht bestritten.

III.3. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Behörde auf Basis der anwendbaren Rechtsgrundlagen zu Recht einen Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben hat, sodass die Beschwerde spruchgemäß abzuweisen ist.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der (dargestellten) Rechtsprechung ab und es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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 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, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

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

Mag. Weigl