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-451490/6/HW/VEP – 451491/2

Datum: Linz, 24. September 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerden von 1. Mag. A__, und 2. B__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Linz vom 22.01.2024, GZ: BBV/B-AN20136B, betreffend Festsetzung eines Verkehrsflächenbeitrages

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als im Spruch des angefochtenen Bescheides bei den Bemessungsgrundlagen die Fläche des Bauplatzes von 518 m² ergänzt wird.

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 Magistrat der Stadt Linz (in der Folge: „belangte Behörde“) setzte mit Bescheid vom 22.01.2024, GZ: BBV/B-AN20136B, gegenüber den Beschwerde führenden Parteien (in der Folge: „Bf“) für das Grundstück Nr. aaa, KG bbb D__, aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung einer Doppelgarage einen Verkehrsflächenbeitrag für die öffentliche Verkehrsfläche „Edelweißberg“ in Höhe von 5.189,28 Euro fest.

I.2. Dagegen wurden von den Bf Beschwerden erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass beim gegenständlichen Bauvorhaben ein horizontaler Zubau in der Größe von 96,37 m² errichtet worden sei und somit von weniger als 100 m². Der Umbau des Obergeschoßes stelle keine Vergrößerung der Nutzfläche dar, da dieses bereits vor dem Umbau bewilligungsgemäß ausgebaut gewesen sei und weder die Gebäudehöhe noch die Bruttogeschoßfläche vergrößert worden sei. Darüber hinaus diene das gegenständliche Gebäude mit der Adresse E-Strasse auf Grundstück Nr. aaa ausschließlich Wohnzwecken mit einer Wohnung. Daher ermäßige sich der Verkehrsflächenbeitrag nach § 21 Abs. 2 Z 2 Oö. Bauordnung um 60 %. Gegebenenfalls handle es sich bei der Straße „E-Strasse“ um eine Ausnahme im Sinne des § 19 Abs. 1 Oö. Bauordnung, da sie in ihrem Verlauf mehrere Fahrverbote aufweise, wodurch eine Nutzung dieser Verkehrsfläche für die Eigentümer des Grundstücks Nr. aaa größtenteils nur als Radfahr-, Fußgänger- und Wanderweg möglich sei. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. aaa erfolge über die Grundstücke Nr. ccc und ddd und somit nicht direkt von der Straße „E-Strasse“.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 29.03.2024, GZ: 0009743/2024 MDion RM, wurde die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Bemessungsgrundlage von 518 m² im Spruch ergänzt wurde. Dagegen wurde von den Bf ein Vorlageantrag eingebracht und darauf verwiesen, dass das umgebaute Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken diene.

I.4. Mit Schreiben vom 24.04.2024 legte die belangte Behörde die Beschwerden samt dem Bezug habenden Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Am 31.07.2024 fand eine mündliche Verhandlung statt.

II. Danach steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II.1. Die Bf sind unter anderem jeweils grundbücherliche Hälfteeigentümer des Grundstücks Nr. aaa, EZ eee, KG bbb D__, mit einer Fläche von 518 m² samt dem

darauf befindlichen Gebäude mit der Adresse E-Strasse (Grundbuchauszug [AS 21 des Behördenaktes]).
Mit Bescheid der belangten Behörde vom 25.11.2020, GZ: BBV/B-U200144A, wurde die Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Grundstück im Ausmaß von 518 m² erteilt (Bescheid vom 25.11.2020 [AS 5 f des Behördenaktes]).
Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.02.2021, GZ: 0104451/2020 BBV N BBV/N200136, wurde die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung einer Doppelgarage“ erteilt (Bescheid vom 23.02.2021 [AS 2 f des Behördenaktes]). Beim Umbau des bestehenden Einfamilienhauses wurde die Satteldachform durch ein Pultdach ersetzt (Verhandlungsschrift vom 16.02.2021 [AS 14 f des Behördenaktes]; Plandarstellungen [AS 16 f des Behördenaktes]). Das Einfamilienhaus dient ausschließlich zu Wohnzwecken (Beschwerde). Im Nordwesten wurde angrenzend an das bestehende Wohnhaus eine überschüttete Doppelgarage mit einer Fläche von 96,37 m² neu errichtet (AS 1 des Behördenaktes; Verhandlungsschrift vom 16.02.2021 [AS 14 f des Behördenaktes]; Plandarstellungen [AS 16 f des Behördenaktes]; Beschwerde).
Das verfahrensgegenständliche Grundstück grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche „E-Strasse“ an und wird durch diese aufgeschlossen (Plan Vermessungsurkunde geolanz G__ [AS 7 f des Behördenaktes]; Bebauungsplan Stadt Linz [AS 12 f des Behördenaktes]). Die Straße „E-Strasse“ weist im Verlauf mehrere Fahrverbote auf und die Zufahrt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück erfolgt über die Grundstücke Nr. ccc und ddd, jeweils EZ eee, jeweils KG bbb D__ (Beschwerde).
Bisher wurde für das verfahrensgegenständliche Grundstück kein Verkehrsflächenbeitrag entrichtet (Bescheid).

II.2. Der oben unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Verfahrensakt, wobei die einzelnen Feststellungen insbesondere auf den jeweils in Klammern angeführten Unterlagen gründen. Der Sachverhalt wurde den Verfahrensparteien im Übrigen im Wesentlichen auch bereits mit Schreiben ON 3 vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als vorläufig angenommen bekannt gegeben und es wurde den Parteien ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben (wobei darauf hingewiesen wurde, dass mangels entsprechender Mitteilung davon ausgegangen wird, dass der dargestellte vorläufig angenommene Sachverhalt nach Wissen der Parteien richtig ist). Weder von den Bf noch von der belangten Behörde wurde dazu eine Stellungnahme abgegeben. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurden dazu auch keine Unrichtigkeiten bekannt gegeben. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher von der Richtigkeit der unter Punkt II.1. dargestellten Umstände aus.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Gemäß § 19 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Gemeinde dem Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll, anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes aufgeschlossen sind, mit Bescheid einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben. Abgabepflichtig ist gemäß § 19 Abs. 4 Oö. BauO 1994 derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks ist.

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, sind die Bf Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. aaa, EZ eee, KG bbb D__, im Ausmaß von 518 m², für das mit Bescheid der belangten Behörde vom 25.11.2020 eine Bauplatzbewilligung und mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.02.2021 die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und Errichtung einer Doppelgarage“ erteilt wurde.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche „E-Strasse“ an und wird durch diese aufgeschlossen. Der Umstand, dass die Straße „E-Strasse“ im Verlauf mehrere Fahrverbote aufweist und die Zufahrt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück über die Grundstücke Nr. ccc und ddd, jeweils EZ eee, jeweils KG bbb D__, erfolgt, schadet dabei nicht, zumal nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa VwGH 24.08.2006, 2006/17/0081) die Möglichkeit der Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz ausschlaggebend ist, nicht aber, ob von dieser Möglichkeit auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird. Ob von dieser Anschlussmöglichkeit auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird, liegt im Ermessen des Berechtigten der Grundstücksfläche und ist insbesondere für die Beurteilung des Vorliegens einer Aufschließung nicht relevant (vgl. VwGH 24.08.2006, 2006/17/0081).

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Vorschreibung sind daher grundsätzlich erfüllt. Unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens ist noch zu prüfen, ob ein Ausnahme- bzw. Ermäßigungstatbestand des § 21 Oö. BauO 1994 erfüllt ist.

III.2. Gemäß § 21 Abs. 1 Oö. BauO 1994 entfällt der Verkehrsflächenbeitrag unter anderem, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994 (Z 1) oder den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt um 100 m² vergrößert wird (Z 3).

Eine Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994, das heißt von Gebäuden, die keinem Wohnzweck dienen und baurechtlich eine untergeordnete Bedeutung haben, löst gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 keine Beitragspflicht aus. Entsprechend der (demons-

trativen) Aufzählung des § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994 zählen zu Gebäuden, die keinem Wohnzweck dienen und baurechtlich eine untergeordnete Bedeutung haben, unter anderem (nur) Garagen mit einer bebauten Fläche von bis zu 70 m² (vgl. dazu auch *Laußermair* in Pabel [Hrsg] Oö. Baurecht [2019] § 21 Rz 2). Zumal im gegenständlichen Fall die neu errichtete Doppelgarage unstrittig eine Fläche von 96,37 m² aufweist, kommt der Ausnahmetatbestand des § 21 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 nicht zur Anwendung. Nach § 21 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 entfällt die Beitragspflicht, wenn sich bei einem sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m² vergrößert. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat der Gesetzgeber mit § 21 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 (iVm § 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 1994) eine ausdrückliche Regelung für Garagen getroffen (vgl. VwGH 27.01.2012, 2012/17/0002). Demnach ist (nur) die Neuerrichtung, der Zu- oder Umbau von Garagen (als Gebäude, die keinem Wohnzweck dienen und baurechtlich bloß eine untergeordnete Bedeutung haben) mit einer Fläche von bis zu 70 m² von der Beitragspflicht befreit. Im gegenständlichen Fall betrifft die Baubewilligung vom 23.02.2021 – wie sich aus deren eindeutigem Wortlaut sowie aus den Ausführungen in der Verhandlungsschrift (AS 14 f des Behördenaktes) ergibt – nicht nur einen Um- und/oder Zubau von Gebäuden, sondern gerade auch die (Neu-)Errichtung einer (Doppel-)Garage mit einer Fläche von über 70 m² (vgl. AS 1 des Behördenaktes), sodass bereits aus diesem Grund der Ausnahmetatbestand des § 21 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 nicht einschlägig ist. Zum weiteren von den Bf ins Treffen geführten Ermäßigungstatbestand des § 21 Abs. 2 Z 2 Oö. BauO 1994, wonach sich der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt, „*wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen*“, ist auszuführen, dass der Gesetzgeber nach dem insofern klaren Wortlaut die Ermäßigung nur (arg.: „*ausschließlich*“) für den Fall der Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von ausschließlich Wohnzwecken dienenden Kleinhausbauten (vgl. zum Begriff des Kleinhausbaus AB 845/2013 XXVII.GP, 6, wonach sich durch die Bauordnungs-Novelle 2013 keine inhaltliche Änderung ergeben hat) und gerade nicht für eine Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung von Garagen vorgesehen hat (vgl. dazu auch VwGH 27.01.2012, 2012/17/0002). Zumal – wie oben dargestellt – die Baubewilligung vom 23.02.2021 (auch) die Neuerrichtung der Doppelgarage umfasst, kommt der Ermäßigungstatbestand damit nicht zur Anwendung.

Im Übrigen ergeben sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich insbesondere angesichts der unstrittigen Größe des Bauplatzes keine Bedenken gegen die Höhe des vorgeschriebenen Verkehrsflächenbeitrages. Die rechnerische Richtigkeit wurde von den Bf auch nicht bestritten.

III.3. Im Ergebnis kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung vom 23.02.2021

einen Verkehrsflächenbeitrag für das verfahrensgegenständliche Grundstück vorschreibt, wobei im Spruch des angefochtenen Bescheides die (bisher nur in der Begründung enthaltene) Fläche des Bauplatzes bei den Bemessungsgrundlagen zu ergänzen ist.

III.4. Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die gegenständliche Entscheidung unter Berücksichtigung der Leitlinien der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles erfolgte, sodass dieser Entscheidung keine Bedeutung über den gegenständlichen Einzelfall hinaus zukommt. 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

Dr. Wiesinger