

LVwG-451509/23/Kü/VEP**Linz, 18. Februar 2025****LVwG-451510/23/Kü/VEP****LVwG-451511/23/Kü/VEP****LVwG-451512/23/Kü/VEP**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Kühberger über die Beschwerden der A__, vertreten durch B__, gegen 1. den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, betreffend Festsetzung einer Kanalanschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ (LVwG-451509), 2. den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, betreffend Festsetzung einer Wasseranschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ (LVwG-451510), 3. den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, betreffend Festsetzung einer Kanalanschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant“ (LVwG-451511) sowie 4. den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, betreffend Festsetzung einer Wasseranschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant“ (LVwG-451512) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18.11.2024 den

B E S C H L U S S

- I. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, betreffend Festsetzung einer Kanalanschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ und die Beschwerde-vorentscheidung vom 16.04.2024 aufgehoben werden und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 278 BAO an den Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder zurückverwiesen wird.**

- II. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, betreffend Festsetzung einer Wasseranschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ und die Beschwerde vorentscheidung vom 16.04.2024 aufgehoben werden und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 278 BAO an den Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder zurückverwiesen wird.**
- III. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, betreffend Festsetzung einer Kanalanschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant“ und die Beschwerde vorentscheidung vom 16.04.2024 aufgehoben werden und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 278 BAO an den Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder zurückverwiesen wird.**
- IV. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, betreffend Festsetzung einer Wasseranschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant“ und die Beschwerde vorentscheidung vom 16.04.2024 aufgehoben werden und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 278 BAO an den Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder zurückverwiesen wird**
- V. Gegen die Entscheidung zu den Spruchpunkten I. bis IV. ist eine Revision unzulässig.**

Entscheidungsgründe

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder (in der Folge: belangte Behörde) vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, wurde gegenüber der Beschwerde führenden Partei (in der Folge: Bf) eine Kanalanschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ in Höhe von insgesamt 161.374,42 Euro vorgeschrieben, wobei der Spruch des Bescheides auszugsweise wie folgt lautet:

„Gemäß § 2 der rechtskräftigen Kanalgebührenordnung wurde für Ihre Liegenschaft eine Bemessungsgrundlage mit einer Mindestgebühr pro m² € 29,47, davon 2.428,07 m² (insgesamt 5142,07 m², bereits bezahlt 2.714 m² von Bescheid 17.11.1993, 01.04.1997 und 02.02.2005 = insgesamt Rest 2.428,07 m²) Mindestgebühr, 375,19 m² (40% Abschlag), Lodge L 6x 172,29 m²= gesamt Lodge L 1.033,74 m² (C-L2 + C-L3 + C-L4 + C-L 6 + C-L 7 + C-L8) Lodge M 8x 113,36 m² = gesamt Lodge M 906,88 m² (C-M1 + C-M2 + C-M3 + CM4 + C-M5 + C-M6 + C-M7 + C-M8), Lodge S 6x 64,04 m² = gesamt Lodge S 384,24 m² (C-S1 + C-S2 + C-S3 + C-S4 + C-S5 + C-S6) festgestellt.“

I.2. Mit weiterem Bescheid der belangten Behörde vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Hotel, wurde gegenüber der Bf eine Wasseranschlussgebühr für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ in Höhe von insgesamt 332.384,01 Euro vorgeschrieben, wobei der Spruch des Bescheides auszugsweise wie folgt lautet:

„Gemäß § 2 Abs.1 der rechtskräftigen Wassergebührenordnung wurde für Ihre Liegenschaft eine Bemessungsgrundlage mit einer Mindestgebühr pro m² € 60,70, davon 2.428,07 m² (insgesamt 5142,07 m², bereits bezahlt 2.714 m² von Bescheid 17.11.1993, 01.04.1997 und 02.02.2005 = insgesamt Rest 2.428,07 m²) Mindestgebühr, 375,19 m² (40% Abschlag), Lodge L 6x 172,29 m²= gesamt Lodge L 1.033,74 m² (C-L2 + C-L3 + C-L4 + C-L 6 + C-L 7 + C-L8) Lodge M 8x 113,36 m² = gesamt Lodge M 906,88 m² (C-M1 + C-M2 + C-M3 + CM4 + C-M5 + C-M6 + C-M7 + C-M8), Lodge S 6x 64,04 m² = gesamt Lodge S 384,24 m² (C-S1 + C-S2 + C-S3 + C-S4 + C-S5 + C-S6) festgestellt.“

I.3. Mit weiterem Bescheid der belangten Behörde vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, wurde gegenüber der Bf eine Kanalanschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau „Restaurant“ in Höhe von insgesamt 35.530,92 Euro vorgeschrieben, wobei der Spruch des Bescheides auszugsweise wie folgt lautet:

„Gemäß § 2 der rechtskräftigen Kanalgebührenordnung wurde für Ihre Liegenschaft eine Bemessungsgrundlage mit einer Mindestgebühr pro m² € 29,47, davon 229,24 m² (40% Abschlag), 737,35 m² (30% Zuschlag) und Anschluss einer neuen Einmündungsstelle festgestellt.“

I.4. Mit weiterem Bescheid der belangten Behörde vom 18.12.2023, GZ: BW-KA-0/2023 Restaurant, wurde gegenüber der Bf eine Wasseranschlussgebühr für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau „Restaurant“ in Höhe von insgesamt 73.186,53 Euro vorgeschrieben, wobei der Spruch des Bescheides auszugsweise wie folgt lautet:

„Gemäß § 2 Abs.1 der rechtskräftigen Wassergebührenordnung wurde für Ihre Liegenschaft eine Bemessungsgrundlage mit einer Mindestgebühr pro m² € 60,70, davon 229,24 m² (40% Abschlag), 737,35 m² (30% Zuschlag) und Anschluss einer neuen Einmündungsstelle festgestellt.“

I.5. Mit Eingaben vom 09.02.2024 wurden von der rechtsfreundlich vertretenen Bf jeweils Beschwerden erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass die von der belangten Behörde zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen nicht nachvollzogen werden können und im Übrigen – unter Darlegung eigener Berechnungsgrundlagen – eingewendet, dass die den jeweiligen Bescheiden zugrunde gelegten Größen falsch wären.

I.6. Mit Beschwerdeentscheidung der belangten Behörde vom 16.04.2024, GZ: 501/70-501/77, wurden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf ein Vorlageantrag eingebracht.

I.7. Die belangte Behörde legte die Beschwerden samt dem Bezug habenden Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.8. Mit Schreiben ON 2 wurde die belangte Behörde unter anderem aufgefordert, bekannt zu geben, auf welchen Grundstücken sich die Hotelanlage, die Lodges und das Restaurant befinden, wann erstmals die Verbindung der betreffenden Grundstücke, auf denen die Hotelanlage, die Lodges bzw. das Restaurant errichtet wurden, mit der gemeindeeigenen Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage hergestellt wurde sowie wie sich insbesondere die in den angefochtenen Bescheiden angeführten Bemessungsgrundlagen zusammensetzen und dazu Berechnungsblätter vorzulegen.

I.9. Mit Eingabe ON 7 gab die belangte Behörde die Lage der Baulichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb C__, sowie die Anschlusszeitpunkte der betroffenen Grundstücke bekannt. Weiters wurde mitgeteilt, dass die jeweiligen Bemessungsgrundlagen in den Plänen farblich dargestellt seien und sich die Berechnungsblätter in den bereits übermittelten Unterlagen befinden würden.

I.10. Mit Schreiben ON 8 wurde seitens des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich wechselseitig Parteiengehör gewahrt und insbesondere angemerkt,

dass sich im Behördenakt lediglich ein Berechnungsblatt mit einer Aufstellung der Fläche(n) des Hotels befindet und demnach die Fläche des Neubaus insgesamt ca. 2.933,50 m² beträgt (während der Gebührenberechnung nicht näher konkretisierte Flächen von 2.428,07 m² bzw. 375,19 m² zugrunde gelegt wurden). Mit Schreiben ON 12 wurden von der belangten Behörde und mit Schreiben ON 13 von der Bf jeweils ergänzende Planunterlagen und Berechnungen vorgelegt.

I.11. Am 18.11.2024 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

I.12. Mit Eingabe ON 16 wurden von der Bf unter anderem Ausführungspläne (im „Vorabzug“) in Bezug auf das Restaurant vorgelegt. Mit Eingabe ON 17 wurde seitens der belangten Behörde unter anderem mitgeteilt, dass der von der Bf vorgelegte Ausführungsplan nicht Teil der Baufertigstellungsanzeige gewesen sei und in der Baufertigstellungsanzeige vielmehr bestätigt worden sei, dass das Restaurant gemäß dem Baubewilligungsbescheid ausgeführt worden sei.

I.13. Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ON 18 wurde erneut wechselseitig Parteiengehör gewahrt und dazu erstatteten die Bf mit Eingabe ON 20 und die belangte Behörde mit Eingaben ON 19 und ON 21 ergänzende Stellungnahmen.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde, das öffentliche Grundbuch, das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen der belangten Behörde und der Bf. Es steht demnach folgender Sachverhalt fest:

II.1. Die Bf ist grundbücherliche (Mit-)Eigentümerin der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb C__, bestehend aus den Grundstücken Nr.: ccc, ddd, eee, eee.

Auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, befinden sich das Hotelgebäude sowie folgende Lodges: L1, M1, M3, L2, L7, S2, L3 und L4.

Auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, befinden sich das Restaurant sowie folgende Lodges: M4, L5, S1, M2, S 3, L6, M5, M6 und L8. Auf dem Grundstück Nr.: ddd, EZ aaa, KG bbb C__, befinden sich folgende Lodges: M7, S4 und S5.

Auf dem Grundstück Nr.: ccc, EZ aaa, KG bbb C__, befindet sich kein Gebäude.

Das Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, wurde im Jahr 1973 an die gemeindeeigene, öffentliche Kanal- bzw. Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Grundstücke Nr.: eee und ddd, jeweils EZ aaa, KG bbb C__,

wurden im Jahr 2023 an die gemeindeeigene, öffentliche Kanal- bzw. Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 17.11.1993, GZ: Wi 811-1993-S, wurde gegenüber der Voreigentümerin betreffend die „Liegenschaft C___, D-Straße“ eine Anschlussgebühr für eine Bemessungsgrundlage von 2.631 m² vorgeschrieben. Mit Bescheiden der belangten Behörde vom 02.02.2005, GZ: Wi-851/2005-S, wurden gegenüber der Voreigentümerin „beim E___“ Gebühren für eine Vergrößerungsfläche von 80 m² vorgeschrieben.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 15.02.2022, GZ: BauR-131/9-2022-2, wurde die Baubewilligung für „Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant“ erteilt.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 15.02.2022, GZ: BauR-131/9-2022-1, wurde die Baubewilligung für „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ erteilt.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16.01.2023, GZ: BauR-131/9-2022-11, wurde die Baubewilligung für die „Nachreichung genehmigtes Projektgleichstücks – F___ zum Bescheid vom 15.02.2022 mit der Aktenzahl: BauR-131/9-2022-1“ erteilt.

Mit Mitteilung der belangten Behörde gemäß § 24a Z 2 Oö. BauO 1994 vom 19.09.2023, GZ: BauR-131/9-2022-1, wurde mitgeteilt, dass eine Untersagung des Bauvorhabens „Verkleinerung Lodges S + M laut Lageplan der Bauanzeige vom 05.07.2023“ nicht beabsichtigt ist.

Die Fertigstellungsmeldung der Bf betreffend „Teilabbruch bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage“ sowie „Neubau eines Restaurants“ vom 22.10.2023 langte am 27.10.2023 bei der belangten Behörde ein.

Die Abmessungen der Lodge L setzen sich wie folgt zusammen:

Erdgeschoß: $(9,76+5,99)/2 \times 9,66 = 76,07 \text{ m}^2$ (ohne Raum „Technik“) bzw. $(9,76+5,99)/2 \times 11,4 = 89,78 \text{ m}^2$ (mit Raum „Technik“)

1.OG Zimmerfläche: 10,15 m² (SZ II), 13,64 m² (SZ I), 8,48 m² (Gang), 3,86 m² (Bad), 3,30 m² (Sauna), 2,44 m² (WC), 8,33 m² (Garderobe), 3,7 m² (Treppe), 5,78 m² (Zugang)

1. OG Wandstärke (Innenwände): $(2,7 + 2,8 + 2,2 + 2,8 + 2 + 0,7 + 0,6) \times 0,11 = 1,52 \text{ m}^2$

Haupt-Außenwand (ohne „Zugang“): $9,4 \times 0,3 = 2,82 \text{ m}^2$

Haupt-Außenwand (mit „Zugang“): $11,4 \times 0,3 = 3,42 \text{ m}^2$

Wand Garderobe $(2,5 + 0,7) \times 0,25 = 0,8 \text{ m}^2$

2.OG: $12,87 \text{ m}^2 + \text{Außenwände } (3,5 \times 0,3 + 4,4 \times 0,3 + 1,6 \times 0,11 + 1,7 \times 0,11) = 15,603 \text{ m}^2$

Die Abmessungen der Lodge M setzen sich wie folgt zusammen:

Erdgeschoß mit Raum „Technik“: $(8,94 + 6,15) / 2 \times 8,4 = 63,38 \text{ m}^2$

Raum „Technik“: $4,5 \times 0,3 = 1,35 + 4,59 = 5,94 \text{ m}^2$

Erdgeschoß ohne Raum „Technik“: $57,44 \text{ m}^2$

1.OG: Zimmerfläche $40,16 \text{ m}^2$, Treppe $2,78 \text{ m}^2$, „Zugang“ $3,61 \text{ m}^2$

1.OG Summe Zwischenwände: $(3,6 + 0,7 + 1,3 + 2,3 + 1,1 + 2,3) \times 0,11 = 1,243 \text{ m}^2$

1.OG Summe Außenwände „Zugang“: $4,5 \times 0,3 = 1,35 \text{ m}^2$

Haupt-Außenwände (ohne „Zugang“): $8,3 \times 0,3 = 2,49 \text{ m}^2$

Haupt-Außenwände (mit „Zugang“): $9,7 \times 0,3 = 2,91 \text{ m}^2$

Die Abmessungen der Lodge S setzen sich wie folgt zusammen:

Erdgeschoß ohne Raum „Technik“: $(7,01 + 4,99) / 2 \times 6,1 = 36,6 \text{ m}^2$

Raum „Technik“: $5,2 \times 1,3 = 6,76 \text{ m}^2$

Halbgeschoss Zimmerfläche: $3,07 + 5,01 = 8,08 \text{ m}^2$

Treppe: $3,19 \text{ m}^2$

Halbgeschoss Innenwände: $(1,8 + 0,8 + 0,6) \times 0,11 = 0,352 \text{ m}^2$

Halbgeschoss Außenwände und 1.OG: $(7,6 \times 2) \times 0,3 + (1,8 \times 0,3) = 5,1 \text{ m}^2$

1. OG Zimmerfläche: $15,82 \text{ m}^2$ (Schlafen)

1. OG Innenwände: $1,8 \times 0,11 = 0,198 \text{ m}^2$

In allen drei Lodges (L, M und S) befindet sich im Raum „Technik“ der Heizungsverteilterraum samt Boiler.

Die bebaute Fläche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, vor und nach dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben (Teilabbruch bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage) kann nicht festgestellt werden.

Die bebaute Fläche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, kann nicht festgestellt werden.

II.2. Dass die Bf (Mit-)Eigentümerin der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb C___, bestehend aus den Grundstücken Nr.: ccc, ddd, eee, eee, ist, wurde von dieser nicht bestritten und stimmt mit einer Einsicht in das öffentliche Grundbuch überein. Die Feststellungen zur Lage des Hotels, der Lodges und des Restaurants auf den betreffenden Grundstücken Nr.: eee, eee und ddd, jeweils EZ aaa, KG bbb C___, ergeben sich unstrittig aus den, den Baubewilligungen zugrunde gelegten, Einreichplänen (samt Lageplan) und einem Abgleich mit dem DORIS. Im Übrigen wurde die Lage in der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Parteien erörtert und sind weder die belangte Behörde (ON 19) noch die Bf (ON 20) diesen vorläufigen Feststellungen (ON 18) entgegengetreten.

Die Feststellungen zu den Anschlusszeitpunkten der jeweiligen Grundstücke an die gemeindeeigene öffentliche Kanal- bzw. Wasserversorgungsanlage ergeben sich aus den Angaben der belangten Behörde selbst (ON 7), die in der öffentlichen

mündlichen Verhandlung mit den Parteien ebenfalls erörtert wurden und denen in der Folge weder die belangte Behörde (ON 19) noch die Bf (ON 20) entgegengetreten sind. Die Angaben zu den Baubewilligungen und der bereits erfolgten Vorschreibung von Gebühren ergeben sich aus den im Behördenakt aufliegenden Bescheiden. Die Fertigstellungsmeldung selbst wurde von der Bf mit Eingabe ON 16 und von der belangten Behörde mit Eingabe ON 17 vorgelegt.

Die Abmessungen der Lodges wurden anhand der im Behördenakt aufliegenden bewilligten Baupläne im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Parteien ermittelt und erörtert. Dass sich im Raum „Technik“ in allen drei Lodges (L, M und S) der Heizungsverteilerraum samt Boiler befindet, wurde von der Bf angegeben und diesen Angaben ist die belangte Behörde nicht entgegengetreten.

Dass die bebaute Fläche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, nicht festgestellt werden kann, ergibt sich daraus, dass insbesondere der Bestand vor dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben in Bezug auf das Hotel und die sich daraus ergebende Vergrößerungsfläche nicht nachvollziehbar ist. Während sich im Behördenakt nur Unterlagen aus den Jahren 1993 und 2005 befinden und der Altbestand im Ausmaß von 2.514,28 m² offensichtlich auf Basis dieser Unterlagen berechnet wurde (vgl. insbesondere ON 12), wurde im weiteren Verlauf des Beschwerdeverfahrens von der belangten Behörde ausgeführt, dass sie (nunmehr) davon ausgehe, dass in den Einreichunterlagen der Bf der Bestand vor den gegenständlichen Baumaßnahmen zutreffend dargestellt worden sei und sich eine neue gebührenrelevante Fläche in Höhe von 2.718,74 m² errechne, bei der selbstredend nicht nur gänzlich neu hergestellte Flächen, sondern auch solche, bei denen sich die Nutzung änderte, miteinzubeziehen seien (ON 21). Dabei bleiben vor allem das Ausmaß der bebauten Fläche vor dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben sowie Angaben hinsichtlich welcher Flächen es nach Ansicht der belangten Behörde zu einer allfälligen Nutzungsänderung und inwiefern es damit zu einer Vergrößerung kam, völlig offen.

Dass die bebaute Fläche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, nicht festgestellt werden kann, folgt aus den Angaben der – zur vollständigen und wahrheitsgemäßen Offenlegung im Abgabungsverfahren verpflichteten (vgl. *Ritz/Koran*, BAO⁷, § 115 Rz 7) – Bf in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, wonach das Restaurant kleiner gebaut worden sei und woraufhin seitens der belangten Behörde angegeben wurde, dass ein Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 eingeleitet und ein Lokalausweis anberaumt werde.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Mit den angefochtenen Bescheiden wurden Kanal- bzw. Wasseranschlussgebühren für die mit Bescheiden der belangten Behörde vom 15.02.2022 bzw. 16.01.2023 bewilligten Bauvorhaben einerseits in Bezug auf die Hotelanlage (samt

Lodges) und andererseits in Bezug auf das Restaurant vorgeschrieben. Dies ergibt sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich insbesondere daraus, dass im Spruch der jeweiligen Bescheide (neben der Angabe der Bemessungsgrundlage) nur festgehalten ist, dass die Festsetzung für „*Ihre Liegenschaft*“ ohne nähere Konkretisierung (der betreffenden Grundstücksnummer, Einlagezahl bzw. Katastralgemeinde) erfolgte. Im Betreff der angefochtenen Bescheide wird demgegenüber insofern eindeutig das jeweilige Bauvorhaben konkret bezeichnet (arg.: „*Vorschreibung für ,Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage*“ bzw. „*Vorschreibung für ,Das Hutterer – Abbruch Bestand und Neubau Restaurant*“). Dass sohin jeweils eine „bauwerksbezogene Vorschreibung“ erfolgte, wurde auch von der belangten Behörde selbst angegeben (ON 19).

III.2.1. Gemäß § 1 der Kanalgebührenordnung der Gemeinde Hinterstoder (in der Folge: „Kanalgebührenordnung“) bzw. der Wassergebührenordnung der Gemeinde Hinterstoder (in der Folge: „Wassergebührenordnung“) ist für den Anschluss von Grundstücken an das gemeindeeigene öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Hinterstoder bzw. an die gemeindeeigene öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hinterstoder eine (Kanal- bzw. Wasser-)Anschlussgebühr zu entrichten. Bei nachträglichen Abänderungen der angeschlossenen Grundstücke ist eine ergänzende (Kanal- bzw. Wasser-)Anschlussgebühr zu entrichten (vgl. § 2 Abs. 5 Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 5 Wassergebührenordnung).

Dem eindeutigen Wortlaut der anwendbaren Gebührenordnungen folgend, wird sowohl hinsichtlich der (einmaligen) Anschlussgebühr als auch der Ergänzungsgebühr auf das jeweilige Grundstück abgestellt. Während die Anschlussgebühr für die erstmalige Herstellung der Verbindung einer Gemeindeanlage mit dem jeweiligen Grundstück erhoben wird, ist eine Ergänzungsgebühr für eine sich im Zuge der Abänderung eines (bereits) angeschlossenen Grundstückes ergebende Vergrößerung (der Bemessungsgrundlage) zu entrichten. Bezugspunkt ist in beiden Fällen das jeweilige Grundstück, für welches die Gebühr erhoben wird.

III.2.2. In den angefochtenen Bescheiden wurde hinsichtlich der Gebührenvorschreibung gerade nicht danach differenziert, auf welchen Grundstücken sich das Hotel, die Lodges bzw. das Restaurant befinden. Dies ist im gegenständlichen Fall aber insofern von Bedeutung, als sich das Hotel, die Lodges bzw. das Restaurant auf unterschiedlichen Grundstücken der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb C___ befinden und die jeweiligen Grundstücke zu unterschiedlichen Zeitpunkten an die Gemeindeanlage (Kanal bzw. Wasser) angeschlossen wurden. Während sich das Hotel und einzelne Lodges auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, das erstmals im Jahr 1973 an die Gemeindeanlage angeschlossen wurde, befinden, sind das Restaurant und weitere Lodges auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, situiert, welches erstmals im Jahr 2023 an die Gemeindeanlage (Kanal bzw. Wasser) angeschlossen wurde. Die übrigen Lodges befinden sich auf

dem Grundstück Nr.: ccc, EZ aaa, KG bbb C___, das ebenfalls im Jahr 2023 an die Gemeindeanlage (Kanal bzw. Wasser) angeschlossen wurde.

Diese Feststellungen wären bereits von der belangten Behörde zu treffen gewesen, zumal erst anhand dieser Umstände von der belangten Behörde beurteilt werden kann, ob bzw. in welcher Höhe hinsichtlich des jeweiligen Grundstückes (und nicht in Bezug auf das jeweilige Bauvorhaben) eine Anschluss- oder Ergänzungsgebühr vorzuschreiben ist.

III.3.1. Die Bemessungsgrundlage sowohl für die Berechnung der Anschlussgebühr als auch für die Berechnung der Ergänzungsgebühr bildet gemäß § 2 Abs. 2 Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 Wassergebührenordnung bei mehrgeschossiger Bebauung die Summe der bebauten Fläche der einzelnen Geschosse jener Bauten, die einen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an das Kanalnetz bzw. die Wasserversorgungsanlage aufweisen.

Der Begriff der bebauten Fläche ist in den anwendbaren Gebührenordnungen nicht definiert. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind abgabenrechtliche Vorschriften, die an baurechtliche Begriffe anknüpfen, „in der Regel und mangels konkreter Anhaltspunkte für einen gegenteiligen gesetzgeberischen Willen“ im Sinne der im Baurecht umschriebenen Bedeutung der Begriffe auszulegen (vgl. etwa VwGH 25.06.1996, 94/17/0296). Im gegenständlichen Fall ist kein solch gegenteiliger gesetzgeberischer Wille erkennbar, sodass die Auslegung anhand der baurechtlichen Begriffsdefinition zu erfolgen hat. In § 2 Z 6 Oö. BauTG 2013 ist der Begriff „bebaute Fläche“ als jener Grundstücksteil definiert, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Maßgeblich ist daher die Bruttogeschosßfläche, die das Baugrundstück bedeckt, unter Einbeziehung der Wandstärken (vgl. etwa VwGH 15.02.2011, 2010/05/0209; 21.02.2024, Ro 2022/05/0011).

Wie sich im Übrigen aus den Definitionen des § 2 Z 14 Oö BauTG 2013 weiters ergibt, ist Geschoß ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder ein lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäude sind gemäß § 2 Z 12 BauTG 2013 überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Auch Stiegenhäuser, soweit sie in das Gesamtgebäude einbezogen sind und baulich die Oberfläche des Baugrundstückes in Anspruch nehmen (diese bedecken), sind etwa bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl relevant (vgl. VwGH 15.02.2011, 2009/05/0343 mwN).

Garagen sind nach dem insofern eindeutigen Wortlaut der Gebührenordnungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (und zwar unabhängig davon, ob sie

freistehend sind oder ob sie einen unmittelbaren Anschluss an das Kanalnetz bzw. Wasserversorgungsnetz aufweisen).

Kellerbars, Sauna- bzw. Wellnessbereiche, Hobbyräume, Hallenbäder, Waschküchen, Trockenräume etc. zählen ebenfalls zur Bemessungsgrundlage. Dachräume sowie Dach- und Kellergeschosse werden nur in jenem Ausmaß berücksichtigt, als sie für Wohn-, Geschäfts- und Betriebszwecke benützbar ausgestattet sind. Freistehende Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von weniger als 10 m², Heizräume, Brennstofflagerräume, Schutzräume, Balkone, Terrassen zählen nicht zur Bemessungsgrundlage.

Neben dieser – ebenfalls in § 2 Abs. 2 Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 Wassergebührenordnung enthaltenen – taxativen Aufzählung derjenigen Räume/Bauten, die (ex lege) nicht zur Bemessungsgrundlage zählen und der demonstrativen Aufzählung derjenigen Räume/Bauten, die jedenfalls zur Bemessungsgrundlage zählen, sieht die Gebührenordnung auch verschiedene Zu- und Abschläge vor (§ 2 Abs. 2 lit. a bis i Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 lit. a bis c Wassergebührenordnung), so etwa einen Abschlag in Höhe von 30 % für zu gewerblichen Lagerzwecken dienende Einzelräume, aus welchen außer den Abwässern aus den sanitären Anlagen keine sonstigen Abwässer anfallen (§ 2 Abs. 2 lit. b Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 lit. b Wassergebührenordnung) oder ein Zuschlag in Höhe von 30 % für Betriebe mit Vollpension, Restaurationsbetriebe, etc., wobei bei der Ermittlung des Zuschlages alle Gebäude und Gebäudeteile, die zur Ausübung des Gewerbes Verwendung finden oder mitverwendet werden, jedoch mit der Ausnahme der Fremdenzimmer (und im Falle der Kanalgebühr auch der Gasthaussäle) heranzuziehen sind (§ 2 Abs. 2 lit. g und h Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 lit. c Wassergebührenordnung).

III.3.2. Im Spruch der angefochtenen Bescheide wurde nur die Gesamt-Bemessungsgrundlage jeweils bezogen auf das Hotel, das Restaurant und die Lodges angeführt. Zwar wurden einzelne Zu- und Abschläge berücksichtigt, wie sich die Gesamt-Bemessungsgrundlage konkret zusammensetzt, kann aber weder der Begründung der angefochtenen Bescheide noch der im Behördenakt aufliegenden Unterlagen entnommen werden. Insbesondere erfolgte in Bezug auf die Lodges auch keine Differenzierung nach der Lage auf den jeweiligen Grundstücken der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb C__, sondern wurden diese (pauschal) bei der Hotelanlage mitgerechnet.

Von der Bf wurde jedoch bereits in den Beschwerden (und im Übrigen auch schon im behördlichen Ermittlungsverfahren) vorgebracht, dass die Grundlagen zu den Berechnungen und die Bemessungsgrundlage insgesamt nicht nachvollziehbar seien.

III.3.3. Zur Bemessungsgrundlage des Hotels auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, ist Folgendes festzuhalten:

Zumal – wie von der belangten Behörde selbst angegeben wurde – das Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, auf dem das Bauvorhaben „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung“ realisiert wurde, bereits im Jahr 1973 an die Gemeindeanlage (Kanal bzw. Wasser) angeschlossen wurde (und im Übrigen – soweit ersichtlich – auch bereits von der Voreigentümerin Anschlussgebühren bezahlt wurden), kommt diesbezüglich nur die Vorschreibung einer Ergänzungsgebühr in Betracht.

Nach den anwendbaren Gebührenordnungen ist eine Ergänzungsgebühr in dem Umfang zu entrichten, als gegenüber dem bisherigen Zustand aufgrund der erfolgten Änderungen (Auf-, Zu-, Ein- oder Umbau, Neubau nach Abbruch bzw. Änderung in der Benützungsart) eine Vergrößerung der Berechnungsgrundlage gegeben ist. Das heißt, es ist diesfalls die bebaute Fläche (im Sinne des § 2 Abs. 2 Kanalgebührenordnung bzw. § 2 Abs. 2 Wassergebührenordnung) vor und nach den jeweiligen Baumaßnahmen zu ermitteln und die sich daraus ergebende Vergrößerungsfläche ist sodann der Berechnung der Ergänzungsgebühr zugrunde zu legen. Ob bzw. in welchem Ausmaß eine Vergrößerung eingetreten ist, ist dabei anhand des (Ausbau-)Zustandes vor der Durchführung der jeweiligen Maßnahme (bauliche Veränderung bzw. Änderung des Verwendungszweckes) zu beurteilen. Für die jeweilige Maßnahme (bauliche Veränderung bzw. Änderung des Verwendungszweckes), die zur Berechnung der Bestands- bzw. Vergrößerungsfläche herangezogen wird, ist zu prüfen, ob allenfalls bereits Festsetzungsverjährung eingetreten ist (vgl. § 6 Abs. 2 Kanalgebührenordnung, der auf den Baubeginn der Baumaßnahmen bzw. die Änderung des Verwendungszwecks abstellt bzw. § 6 Abs. 2 Wassergebührenordnung, der auf die Vollendung abstellt).

Im gegenständlichen Fall kann die Bestandsfläche vor Durchführung der der Vorschreibung zugrunde gelegten Maßnahmen „Teilabbruch, Neuerrichtung bzw. Umbau und thermische Sanierung einer Hotelanlage “ nicht (nachvollziehbar) festgestellt werden.

In der Beschwerdevorentscheidung hält die belangte Behörde fest, dass einzige objektivierbare Grundlage die bewilligten Einreichpläne seien. Weiters führt die belangte Behörde auf Seite 1 der Beschwerdevorentscheidung aus, dass das Ermittlungsverfahren ergeben habe, dass „eine Bemessungsgrundlage für das Bauvorhaben Hotel von 2.428,07 m² und 375,19 m² mit 40 % Abschlag“ vorliege. Auf Seite 2 der Beschwerdevorentscheidung wird ausgeführt, dass „die Neubaufäche laut Einreichplänen in den insgesamt 7 Geschossen des Hotels 2.933,50 m²“ betrage. Wie sich die von der belangten Behörde angenommenen Bemessungsgrundlagen zusammensetzen, wird nicht aufgeschlüsselt. Dass sich im Behördenakt befindliche (einzige) Berechnungsblatt zum Hotelgebäude weist einen

„Altbestand (lt. Genehmigten Bauplan vom 22.06.1993)“ von in Summe 2.594,28 m² und einen „Neubau lt. Genehmigten Bauplan vom 16.01.2023)“ von in Summe 2.933,50 m² auf.

Über Aufforderungen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (ON 2 und ON 8) teilte die belangte Behörde mit Eingabe ON 12 zum Hotel ergänzend mit, dass bei der im Berechnungsblatt angeführten Altbaufäche ein Summenfehler unterlaufen sei und diese 2.514,28 m² betrage. In der Eingabe ON 13 wurde von der Bf unter anderem (nochmals) vorgebracht, dass der Zustand vor dem Um- und Zubau für die Ergänzungsabgabe relevant sei und nicht irgendwelche – im Übrigen keinesfalls dem Zustand entsprechende – historische Aufzeichnungen und Pläne. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde der belangten Behörde unter anderem aufgetragen, die bei ihr aufliegenden Unterlagen bezüglich des Bestandes beim Hotel zu prüfen und diesbezüglich eine Mitteilung an das Gericht und die Bf zu erstatten. Mit Eingabe ON 21 teilte die belangte Behörde mit, dass sie davon ausgehe, dass der Bestand vor den gegenständlichen Baumaßnahmen in den Einreichunterlagen zutreffend dargestellt worden sei, mit dem Programm „AutoCAD“ eine neue, gebührenrelevante Fläche in Höhe von 2.718,74 m² errechnet worden sei und sich unter Abzug der Abbruchfläche von 389,75 m² eine Vergrößerung der Berechnungsgrundlage um 2.328,99 m² ergebe, wobei in die neue Fläche nicht nur gänzlich neu hergestellte Flächen, sondern auch solche bei denen sich die Nutzung geändert habe, miteinbezogen worden seien. Auf welche Flächen (im Obergeschoss) sich die Nutzungsänderung konkret bezieht und worin diese besteht, wird von der belangten Behörde nicht ausgeführt und ergibt sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht. Das neue (korrigierte) Ausmaß des Altbestandes wird von der belangten Behörde ebenso nicht genannt.

Aus alledem folgt für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, dass aus den bisher vorliegenden Ermittlungsergebnissen weder die Bestandsfläche, noch die Neubaufäche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, und dementsprechend auch nicht die sich daraus ergebende Vergrößerungsfläche in Bezug auf das Hotel festgestellt werden kann.

III.3.4. Zur Bemessungsgrundlage des Restaurants auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, ist Folgendes festzuhalten:

Wie sich aus dem (insofern bereits) festgestellten Sachverhalt ergibt, befindet sich das Restaurant auf dem Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, welches im Jahr 2023 erstmals an die Gemeindeanlage (Kanal bzw. Wasser) angeschlossen wurde. Daneben befinden sich auf diesem Grundstück auch einzelne Lodges.

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung führte die Bf aus, dass der Einreichplan vom 20.12.2021 nicht der Ausführung entspreche, vielmehr die

tatsächliche Bauführung in dem der Stellungnahme ON 13 beigelegten Ausführungsplan vom 24.02.2022 ersichtlich ist. Das Restaurant sei kleiner gebaut worden, die Tiefe sei reduziert wurden. Der belangten Behörde wurde sodann aufgetragen, bekannt zu geben, ob der Ausführungsplan vom 24.02.2022 in Bezug auf das Restaurant bei der Behörde aufliegt sowie die bei der Behörde aufliegenden Unterlagen bezüglich des Bestandes beim Hotel zu prüfen und diesbezüglich eine Mitteilung an das Gericht und die Bf zu erstatten. Der Bf wurde aufgetragen, den Ausführungsplan vom 24.02.2022 in Bezug auf das Restaurant in lesbarer Größe samt ausgewiesenen Flächen und Berechnungen vorzulegen. Mit Schreiben ON 16 legte die Bf den „Vorabzug“ des Ausführungsplan in Bezug auf das Restaurant samt Berechnungen sowie die Fertigstellungsmeldung vom 22.10.2023 vor. Die belangte Behörde legte mit Schreiben ON 17 (ebenfalls) die Fertigstellungsmeldung vom 22.10.2023 vor und wies darauf hin, dass darin bestätigt werde, dass das Restaurant gemäß dem Baubewilligungsbescheid ausgeführt worden sei. Der von der Bf vorgelegte Ausführungsplan befinde sich nicht im Bauakt der belangten Behörde, der Plan sei auch nicht Teil der Baufertigstellungsanzeige gewesen. Weiters wurde mitgeteilt, dass seitens der belangten Behörde als Baubehörde ein Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 eingeleitet und ein Lokalaugenschein anberaumt werde.

Bereits daraus ergibt sich, dass die Bemessungsgrundlage des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, in Bezug auf das Restaurant aufgrund der bis dato vorliegenden Ermittlungsergebnisse nicht festgestellt werden kann.

III.4.1. Gemäß § 278 BAO kann das Verwaltungsgericht mit Beschluss die Beschwerde durch Aufhebung des angefochtenen Bescheides und allfälliger Beschwerdevorentscheidungen unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erledigen, wenn Ermittlungen unterlassen wurden, bei deren Durchführung ein anders lautender Bescheid hätte erlassen werden oder eine Bescheiderteilung hätte unterbleiben können.

III.4.2. Im gegenständlichen Fall wurden ausreichende Feststellungen zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der maßgeblichen Grundstücke bzw. des Hotels und des Restaurants durch die belangte Behörde unterlassen.

In Bezug auf das Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C__, auf dem unter anderem das Hotel neu- bzw. umgebaut wurde, kann aufgrund der bisher vorliegenden Ermittlungsergebnisse die Bestandsfläche einerseits und die Neubaufäche andererseits (und in weiterer Folge die sich daraus ergebende Vergrößerungsfläche, die der Gebührenbemessung zugrunde zu legen ist) nicht (nachvollziehbar) festgestellt werden. Während der Berechnung im Zuge der Bescheiderstellung offenbar ein „Altbestand (lt. genehmigten Bauplan vom 22.06.1993)“ von 2.594,28 m² zugrunde gelegt wurde, wurde dieser in der Folge über Aufforderungen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (ON 2 und

ON 8) mit Eingabe ON 12 von der belangten Behörde aufgrund eines Summenfehlers auf 2.514,28 m² korrigiert und im Übrigen mit Eingabe ON 21 ausgeführt, dass die belangte Behörde nunmehr davon ausgehe, dass der Bestand vor den gegenständlichen Baumaßnahmen in den Einreichunterlagen zutreffend dargestellt worden sei. Eine konkrete betragsmäßige Angabe des (korrigierten) Altbestandes erfolgte nicht. Lediglich die Neubaufläche wurde neu berechnet, wobei festgehalten wurde, dass nicht nur gänzlich neu hergestellte Flächen, sondern auch solche, bei denen sich die Nutzung geändert habe, miteinzubeziehen seien. Auf welche Fläche sich diese Nutzungsänderung konkret bezieht (arg.: „*Dies betrifft insbesondere die Flächen in den Obergeschossen*“ [ON 21 bzw. ON 22]) bzw. worin diese Nutzungsänderung besteht (zumal das betreffende Gebäude auch vor seinem Umbau bereits als Hotel genutzt wurde), wurde von der belangten Behörde nicht angegeben. Die belangte Behörde hätte die Bestandsfläche des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, vor Durchführung des Neu- bzw. Umbaus des Hotels sowie die Neubaufläche (unter Berücksichtigung der Bemessungsgrundlage der sich auf diesem Grundstück befindlichen Lodges) zu ermitteln gehabt und die sich daraus ergebende Vergrößerungsfläche wäre sodann der Berechnung der ergänzenden Kanal- bzw. Wasseranschlussgebühr zugrunde zu legen. Bei Durchführung dieser Berechnungen wäre (wie sich im Übrigen auch bereits aus den bisherigen Angaben der belangten Behörde selbst ergibt) ein anders lautender Bescheid möglich, sodass die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung schon insofern vorliegen.

In Bezug auf das Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, auf dem unter anderem das Restaurant neu gebaut wurde, kann die Bemessungsgrundlage aufgrund der bisher vorliegenden Ermittlungsergebnisse bereits deshalb nicht ermittelt werden, da von der – zur vollständigen und wahrheitsgemäßen Offenlegung im Abgabenverfahren verpflichteten (vgl. *Ritz/Koran*, BAO⁷, § 115 Rz 7) – Bf in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angegeben wurde, dass das Restaurant kleiner gebaut worden sei. Bereits aufgrund der Differenzen in Bezug auf die Bemessungsgrundlage nach dem Beschwerdevorbringen, wäre von der belangten Behörde der tatsächliche Zustand der Bebauung festzustellen gewesen. Bei der Durchführung dieser Ermittlungen (die im Übrigen bereits von der belangten Behörde selbst angekündigt wurden [ON 17]) wäre ein anders lautender Bescheid möglich, sodass auch diesfalls die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung vorliegen.

Bereits aus diesen Gründen, wonach eine Feststellung der Bemessungsgrundlage des Hotels und des Restaurants bzw. der Grundstücke Nr.: eee und eee, jeweils EZ aaa, KG bbb C___, nicht möglich ist und vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung der Gebühren nicht für das jeweilige Grundstücke erfolgte (auf dem sich das Hotel samt Lodges, das Restaurant samt Lodges bzw. (nur) die Lodges befinden), kann insoweit auch keine Festsetzung der Gebühren (ausschließlich) für die Lodges erfolgen.

III.4.3. Eine Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht ist weder im Interesse der Raschheit gelegen noch mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden.

In Bezug auf das Grundstück Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, ist anhand der bei der belangten Behörde selbst aufliegenden Unterlagen (etwa aus den relevanten Bauakten oder Akten zu Gebührenvorschreibungen) zu prüfen, ob der Zustand vor der Durchführung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens in Bezug auf das Hotel samt Lodges festgestellt werden kann. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das sich auf diesem Grundstück befindliche Gebäude – soweit ersichtlich – von Beginn an als Hotel genutzt wurde und auch bereits Gebühren (mit Bescheiden der belangten Behörde vom 17.11.1993 und 02.02.2005) vorgeschrieben wurden. Aus den (allenfalls) vorhandenen Unterlagen können sich sodann weitere zweckmäßige Ermittlungsschritte ergeben. Bei den potentiell relevanten Akten/Unterlagen handelt es sich um solche der Gemeinde, sodass die Gemeinde bzw. die Abgabenbehörde der Gemeinde sich einfacher als das erkennende Gericht einen Überblick über die (allenfalls) vorhandenen Aktenstücke verschaffen kann und es besteht für die Gemeinde auch ein schnellerer Zugriff auf die diesbezüglichen Akten. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verfügt dagegen über keinerlei Akten (soweit im vorliegenden Verfahren nichts vorgelegt wurde) und hat auch keine Kenntnis darüber, welche Akten/Aufzeichnungen überhaupt existieren (die allenfalls angefordert werden könnten). Sofern der vorherige Zustand tatsächlich nicht festgestellt werden kann, ist dieser Zustand anhand der bewilligten Einreichpläne – allenfalls unter Heranziehung eines bautechnischen Sachverständigen – nachvollziehbar festzustellen. In weiterer Folge ist sodann die Neubaupläche anhand der in den Gebührenordnungen festgelegten Parameter nachvollziehbar zu ermitteln. Sofern anhand der Unterlagen oder Angaben des Bf nicht eindeutig festzustellen ist, wie einzelne Gebäudeteile oder Räume konkret ausgeführt sind oder wie diese genutzt werden, ist von der belangten Behörde ein Augenschein vorzunehmen, was aufgrund der Lage des Grundstückes im Gemeindegebiet der belangten Behörde von dieser selbst jedenfalls rascher und zweckmäßiger durchzuführen ist.

Dasselbe gilt für die Neubaupläche des Restaurants. In der Eingabe ON 17 wurde dazu von der belangten Behörde selbst ausgeführt, dass aufgrund der Angaben der Bf ein Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 einzuleiten und einen Lokalaugenschein anzuberaumen ist, bei welchem die tatsächliche Ausführung des Objektes geprüft werden sollte. Bereits wegen dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass die belangte Behörde aufgrund der vorzunehmenden Prüfung(en) in baurechtlicher Hinsicht (neue) Ermittlungsergebnisse hinsichtlich der (tatsächlich) bebauten Fläche (auch im Sinne der in den Gebührenordnungen festgelegten Parameter) erlangt, die sodann (auch) der Gebührenbemessung zugrunde gelegt werden können.

Zusammenfassend ist folglich davon auszugehen, dass die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch die belangte Behörde einfacher und rascher möglich ist bzw., dass die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst nicht im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

III.5. Im Ergebnis ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Für das weitere Verfahren sei Folgendes angemerkt:

IV.1. Es werden für die jeweils betroffenen Grundstücke Nr.: eee (Hotel samt folgende Lodges: L1, M1, M3, L2, L7, S2, L3 und L4), eee (Restaurant samt folgende Lodges: M4, L5, S1, M2, S 3, L6, M5, M6 und L8), bzw. ddd (Lodges M7, S4 und S5), jeweils EZ aaa und KG bbb C___, getrennte Bescheide (hinsichtlich Kanal und Wasser) zu erstellen sein.

IV.2. Hinsichtlich des Grundstückes Nr.: eee, EZ aaa, KG bbb C___, wird eine ergänzende Kanal- bzw. Wasseranschlussgebühr festzusetzen zu sein, wobei die Summe der bebauten Fläche der einzelnen Geschosse des Hotels vor und nach dem betreffenden Bauvorhaben zu ermitteln und festzustellen sein wird, um in weiterer Folge daraus die Vergrößerungsfläche zu errechnen.

IV.3. Hinsichtlich der Grundstücke Nr.: eee bzw. ddd, jeweils EZ aaa, KG bbb C___, wird eine Kanal- bzw. Wasseranschlussgebühr festzusetzen sein.

IV.4. Bei der Vorschreibung ist jeweils die im Zeitpunkt des Entstehens des Abgabeananspruches geltende Gebührenordnung anzuwenden (vgl. zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften etwa VwGH 11.09.2015, Ro 2014/17/0026; 31.08.2016, Ro 2014/17/0103), sodass entsprechende Feststellung zum Zeitpunkt des Entstehens des Abgabeanpruchs zu treffen sein werden.

IV.5. Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage wird Folgendes zu beachten sein:

IV.5.1. Maßgebend wird bei der Berechnung der bebauten Fläche die Bruttogeschosßfläche inklusive der Wandstärken sein, wobei etwa Garagen, Wellnessbereiche und Waschküchen jedenfalls zur Bemessungsgrundlage zählen.

IV.5.2. Hinsichtlich Dach- und/oder Kellergeschossen wird festzustellen sein, ob diese zu Wohn-, Geschäfts- oder Betriebszwecken benutzbar ausgestattet sind. Nur wenn Dach- und/oder Kellergeschosse zu Wohn-, Geschäfts- oder Betriebs-

zwecken benutzbar ausgestattet sind, sind diese Flächen in die Bemessungsgrundlagen miteinzubeziehen.

IV.5.3. Es wird festzustellen sein, ob einzelne Räume (etwa die Räume „Technik“ bei den Lodges) als Heizräume bzw. Brennstofflagerräume zu qualifizieren sind. Dabei wird auf die tatsächliche Nutzung/Ausstattung abzustellen sein.

IV.5.4. Es wird festzustellen sein, ob und wenn ja in welchem Ausmaß zu gewerblichen Lagerzwecken dienende Einzelräume bestehen, aus welchen außer den Abwässern aus den sanitären Anlagen keine sonstigen Abwässer anfallen. Für solche Flächen ist nach den Gebührenordnungen ein Abschlag von 30 % von der Berechnungsgrundlage vorgesehen.

IV.5.5. Insbesondere im Hinblick auf das Restaurant wird festzustellen zu sein, welche Gebäudeteile, zur Ausübung des Gewerbes Verwendung finden oder mitverwendet werden (mit Ausnahme der Fremdenzimmer und Gasthaussäle [bei Kanal] bzw. mit Ausnahme der Fremdenzimmer [beim Wasser]), zumal für Restaurationsbetriebe nach den Gebührenordnungen ein Zuschlag von 30 % vorgesehen ist.

IV.5.6. Die maßgebliche Bemessungsgrundlage wird dabei für jedes Grundstück nachvollziehbar, das heißt unter Angabe der betreffenden Abmessungen der jeweiligen Räume/Geschoße der betreffenden Gebäude (analog zu den Feststellungen der Lodges) und – sofern erforderlich – unter Angabe der Nutzung/Ausstattung in der Begründung des jeweiligen Bescheides oder in Form eines dem Bescheid angeschlossenen Berechnungsblattes, aufzuschlüsseln sein.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der Inhalt der erstinstanzlichen Bescheide und das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zurückverweisung waren anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls zu beurteilen, sodass dem Ergebnis dieser Beurteilungen keine Bedeutung über den vorliegenden Fall hinaus zukommt.

Rechtsmittelbelehrung

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 Landes-

verwaltungsgericht 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.

Hinweis

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. Kühberger