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-451635/11/RW**

Datum: **Linz, 22. September 2025**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Wagner über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Enns vom 07.11.2024, GZ: BAU-EB-2024-aaa-Bschd, betreffend Festsetzung eines Erhaltungsbeitrages für das Grundstück Nr. aaa der KG C__

A. zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den B e s c h l u s s:

I. Der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde wird gemäß § 254 BAO als unzulässig zurückgewiesen.

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:

I.1. Der Bürgermeister der Stadt Enns (in der Folge: „belangte Behörde") setzte mit Bescheid vom 07.11.2024, GZ: BAU-EB-2024-aaa-Bschd, gegenüber der Beschwerde führenden Partei (in der Folge: „Bf") für das Grundstück Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb der KG C__ bei einer Bemessungsgrundlage von 1.948 m² beginnend ab dem Jahr 2024 einen jährlichen Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage in Höhe von 1.285,68 Euro und für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage in Höhe von 584,40 Euro, insgesamt einen Erhaltungsbeitrag in Höhe von 1.870,08 Euro, fest.

I.2. Dagegen wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf Beschwerde erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa der KG C__, ebenso wie das zum GZ: LVwG-451634-2025 gegenständliche Grundstück Nr. ccc inneliegend in der EZ bbb der KG C__ mit dem bebauten Grundstück Nr. ddd inneliegend in der EZ bbb der KG C__, auf dem sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma PA D__ befinden würde, eine wirtschaftliche Einheit bilde. Das verfahrensgegenständliche Grundstück und das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) seien mit dem bebauten Grundstück Nr. ddd in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen. Das Grundstück Nr. aaa grenze direkt an das bebaute Grundstück Nr. ddd an.

Betreffend das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) komme der Umstand hinzu, dass dieses zu einem erheblichen Teil infolge der aktuellen Widmung als Schutzzone im Bauland ohnehin nicht bebaut werden dürfe. Eine gesonderte Nutzung der Grundstücke sei nicht gegeben und wäre auch nie gegeben gewesen. Gerade die vorliegende Widmung lasse keine andere als eine gemeinsame Nutzung mit den anderen Grundstücken und keine gesonderte Bebaubarkeit zu. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde stelle die Widmung als Schutzzone eine Beschränkung des Grundeigentümers dar. Die belangte Behörde hätte bei richtiger rechtlicher Beurteilung das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke feststellen müssen.

Beantragt wurde die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde und die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 10.02.2025, GZ: BAU-EB-2024-aaa-Bschd, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde von der rechtsfreundlich vertretenen Bf ein

Vorlageantrag eingebracht, in dem die Argumente aus der Beschwerde im Wesentlichen nochmals wiederholt werden.

I.4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt dem Bezug habenden Akt mit Schreiben vom 21.03.2025 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Mit Schreiben vom 22.04.2025 (ON 2) wurde den Parteien mitgeteilt, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorläufig von folgendem Sachverhalt ausgeht:

„Die Beschwerde führende Partei (in der Folge: ‚Bf') ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nr.: aaa, ccc und ddd, allesamt EZ bbb, KG eee C__ (offenes Grundbuch).
Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr.: aaa, ccc, EZ bbb, KG eee C__ sind als Bauland (MB: Eingeschränktes gemischtes Baugebiet) gewidmet und werden entsprechend als solche im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Enns ausgewiesen. Vom Grundstück Nr. aaa ist eine Teilfläche von rund 290 m² als Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bm2) gewidmet. Betreffend das Grundstück Nr. ccc ist eine Teilfläche von rund 650 m² als Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bm2) gewidmet (Beschwerdevor-entscheidung; DORIS). Die Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bm2) hindert die Bebauung der Grundstücke nicht, sondern diese erfordert lediglich erhöhte Anforderungen, nämlich die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen.
Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind unbebaut (Bescheid; Orthofoto [ON 09 des Behördenaktes]), wobei das Grundstück Nr. aaa eine Fläche von 1948 m² und das Grundstück Nr. ccc eine Fläche von 1213 m² aufweist. Beide Grundstücke sind nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisations- und Wasserleitungsstrang entfernt (Schreiben der belangten Behörde vom 22.07.2024 [ON 03 der Behördenakte]).
Mit Bescheiden der Abgabenbehörde erster Instanz vom 17.11.1999, zum gleichlautenden AZ: BAU -/AB 1999, wurde für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke ein Aufschließungsbeitrag vorgeschrieben (ON 1 der Behördenakte). Mit Bescheiden der Abgabenbehörde erster Instanz vom 22.01.2005, zu den gleichlautenden AZ: BAU-/EB 2004 wurde für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke ein Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben (ON 2 der Behördenakte).
Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa grenzt unmittelbar an das bebaute Grundstück Nr. ddd und das Grundstück Nr. ccc unmittelbar an das Grundstück Nr. aaa, allesamt EZ bbb, KG eee C__, an (Orthofoto [ON 09 der Behördenakte]). Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. ccc ist nahezu rechteckig und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, beim Grundstück Nr. aaa handelt es sich um eine Wiesenfläche. (Orthofoto [ON 09 des Behördenaktes]).

Ein Widmungsakt mit dem die Eigentümerin der gegenständlichen Grundstücke eine gemeinsame wirtschaftliche Nutzung mit dem Grundstück Nr. ddd in der Lebenswirklichkeit vollzogen hätte, ist nicht feststellbar. Insbesondere lässt sich kein Widmungsakt feststellen, mit dem auch die Grundstücke Nr. aaa und ccc Teil des ehemals auf dem Grundstück Nr. ddd situierten Betriebsgeländes der PA D__ wurden."

Im Rahmen des Parteiengehörs wurde der rechtsfreundlich vertretenen Bf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung des Schreibens vom 22.04.2025 (ON 2) beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einlangend eingeräumt.

I.6. Die rechtsfreundlich vertretene Bf brachte in ihrer Stellungnahme vom 07.05.2025, eingelangt am 08.05.2025 (ON 3), vor, dass es sich bei einer Schutz- und Pufferzone um eine Beschränkung der Bebaubarkeit gemäß Flächenwidmung handle. Wenn überhaupt dürften nur emissionsarme Bauten und diese nur unter gewissen Auflagen errichtet werden, sodass der Auffassung, die Schutz- und Pufferzone bringe nur erhöhte Anforderungen nämlich die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen mit sich, entgegengetreten werde.

Es komme zum Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit auf die faktischen Gegebenheiten und nicht auf eine Deklarierung in Form eines konstitutiven Widmungsaktes an. Offenkundig sei, dass auf den Grundstücken Nr. aaa und ccc keine Bauwerke errichtet worden seien. Eine Bebaubarkeit sei einerseits aufgrund der Widmungsbeschränkung und andererseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten faktisch nicht möglich. Die Grundstücke Nr. aaa und ccc würden über keine Zufahrt verfügen und könnten daher auch nur gemeinsam mit dem Grundstück Nr. ddd genützt werden. Eine isolierte Nutzung des gegenständlichen Grundstückes Nr. aaa und des Grundstückes Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) ohne das bebaute Grundstück Nr. ddd sei daher nicht möglich. Dementsprechend seien die Voraussetzungen des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG bei dem gegenständlichen Grundstück Nr. aaa und dem Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) als wirtschaftliche Einheit gegeben.

I.7. Mit Schreiben vom 27.05.2025 (ON 4) ersuchte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den Amtssachverständigen Christian Six-Obenaus, BSc BSc, um die Erstellung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens zur Beantwortung folgender Fragen:

„a) Welcher realistische Verwertungserlös bei einer Einzelverwertung der Grundstücke Nr. aaa und Nr. ccc <u>ohne</u> das Grundstück Nr. ddd erzielt werden kann und

b) Welcher realistische Verwertungserlös bei einer gemeinsamen Verwertung der Grundstücke Nr. aaa und Nr. ccc mit dem Grundstück Nr. ddd erzielt werden kann?"

I.8. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verfahrensakt, das öffentliche Grundbuch und das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie durch Einholung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens, erstellt vom Amtssachverständigen Christian Six-Obenaus, BSc BSc.

Weder die Bf noch die belangte Behörde haben die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung beantragt. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte im Übrigen Abstand genommen werden, da der vorgelegte Akt und die von der Bf eingebrachte Stellungnahme vom 07.05.2025, eingelangt am 08.05.2025 (ON 3), erkennen ließ, dass bei einer mündlichen Erörterung eine weitere Klärung der Sach- und Rechtslage nicht zu erwarten war.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Es steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:
Die Bf, vormals (historischer Firmenwortlaut) PA D__, ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. ccc (Verfahrens-gegenstand zu LVwG-451634-2025), sowie des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa und Nr. ddd, allesamt inneliegend in der EZ bbb, der KG eee C__. Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, der KG C__, mit einer Fläche von 1.948 m² ist als Bauland und zwar als eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen gewidmet und wird entsprechend als solches im Flächenwidmungsplan der Stadt Enns ausgewiesen. Eine Teilfläche von 285m² des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa ist als „Bm2 Schutz-/ Pufferzone im Bauland" ausgewiesen. Diese Schutz-/Pufferzone bezweckt die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen samt sichtabschirmender Bepflanzung zur Abschirmung der im Norden anschließenden Wohnbebauung vor betriebsbedingten Emissionen, zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß der Oö Grenzwerteverordnung.

Auch eine Teilfläche des Grundstückes Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und zwar 650m² sind als „Bm2 Schutz-/Pufferzone im Bauland" ausgewiesen, ansonsten besteht auch für das Grundstück Nr. ccc eine Widmung als eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa grenzt unmittelbar an das mit einem derzeit leerstehenden Gewerbegebäude samt Büro- und Hallentrakt bebaute Grundstück Nr. ddd an. Das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand

zu LVwG-451634-2025) grenzt an das verfahrensgegenständliche Grundstück, nicht aber an das bebaute Grundstück Nr. ddd an.

Das verfahrensgegenständliche in der Natur unverbaute Grundstück Nr. aaa, auf dem sich weder ein Wohngebäude noch ein Gebäude von baurechtlich nicht nur untergeordneter Bedeutung (vgl. § 3 Abs. 2 Z. 5 Oö. BauO 1994) befindet und auf dem auch mit dem Bau eines solchen Gebäudes nicht tatsächlich begonnen wurde, ist ein mehreckiges Grundstück. Im nördlichen Bereich ist es direkt an das öffentliche Gut der Stadt Enns angeschlossen, weshalb im Norden über das öffentliche Gut auch eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück Nr. aaa besteht. Das Grundstück Nr. aaa ist als Wiesenfläche ausgestaltet, die durch eine natürlich gewachsene Hecke von der Landesstraße L571 abgegrenzt wird.

Für das Grundstück Nr. aaa wurde bisher keine Bauplatzbewilligung erteilt. Im Fall eines Ansuchens um Erteilung der Bauplatzbewilligung ist aber mit einem positiven Bescheid der Baubehörde zu rechnen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück sowie das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und das mit dem derzeit leerstehenden Gewerbegebäude samt Büro und Hallentrakt bebaute Grundstück Nr. ddd wurden von der Bf, als diese mit Firmennamen noch PA D__ hieß, gewerblich als ein Komplex genutzt.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa liegt nicht mehr als 50m vom nächstgelegenen stadteigenen Kanalisationsstrang und nicht mehr als 50m vom in Betracht kommenden stadteigenen Wasserleitungsstrang entfernt.

Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages für das Grundstück Nr. aaa erfolgte mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren. Den Aufschließungsbeitrag sowie in weiterer Folge die Erhaltungsbeiträge hat die Bf bzw. die PA D__ in der Vergangenheit seit dem Jahr 1999 bis zum gegenständlichen, bekämpften Bescheid immer bezahlt.

Bei einer Einzelverwertung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa sowie des Grundstückes Nr. ccc, (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und des bebauten Grundstückes Nr. ddd ist folgender Verkehrswert pro Quadratmeter anzusetzen:

- Grundstück Nr. ccc, durchschnittlich 147,81 Euro pro m²
- Grundstück Nr. aaa (Verfahrensgegenstand), durchschnittlich 141,97 Euro pro m²
- Grundstück Nr. ddd, durchschnittlich 145,81 Euro pro m²

Bei einer Einzelverwertung der Grundstücke Nr. aaa (gegenständliches Grundstück), des Grundstückes Nr. ccc und des bebauten Grundstückes Nr. ddd ergibt sich gesamt somit nachstehender Verkehrswert:

- Grundstück Nr. ccc (siehe dazu LVwG-451634-2025) 287.925 Euro
- Grundstück Nr. aaa (Verfahrensgegenstand) 172.215 Euro
- Grundstück Nr. ddd 793.762,5 Euro.

Bei einer gemeinsamen Verwertung der Grundstücke Nr. ccc (Verfahrens-gegenstand zu LVwG-451634-2025), sowie des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa und des bebauten Grundstückes Nr. ddd ist folgender Verkehrswert pro Quadratmeter anzusetzen:

- Grundstück Nr. ccc, durchschnittlich 147,81 Euro pro m²
- Grundstück Nr. aaa (verfahrensgegenständliches Grundstück), durchschnittlich 141,97 Euro pro m²
- Grundstück Nr. ddd, durchschnittlich 149,20 Euro pro m²

Bei einer gemeinsamen Verwertung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa sowie des Grundstückes Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und des bebauten Grundstückes Nr. ddd ist gesamt von folgenden Verkehrswerten bezogen auf das einzelne Grundstück auszugehen:

- Grundstück Nr. ccc (siehe dazu LVwG-451634-2025) 287.925 Euro
- Grundstück Nr. aaa (Verfahrensgegenstand) 172.215 Euro
- Grundstück Nr. ddd 812.250 Euro

Am Verkehrswert des gegenständlichen Grundstückes Nr. aaa ändert sich bei einer Einzelverwertung und einer gemeinsamen Verwertung nichts, dieser beträgt 172.215 Euro.

Bei einer getrennten Verwertung ergibt sich aber für das zurückbleibende bebaute Grundstück Nr. ddd, dass dieses um einen um 18.487,50 Euro geminderten Wert im Vergleich zu einer gemeinsamen Veräußerung verwertet werden kann.

II.2. Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aufgrund nachstehender Beweiswürdigung:

Die unter Punkt II.1. getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Verfahrensakt sowie dem öffentlichen Grundbuch. Dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als gemischtes Baugebiet unter Ausschluss

betriebsfremder Wohnungen gewidmet ist und eine Teilfläche als Schutz-/ oder Pufferzone ausgewiesen ist, ergibt sich aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Enns. Auch der Zweck der Schutz-/ oder Pufferzone ist im Flächenwidmungsplan konkret festgelegt. Das Ausmaß der als Schutz-/ oder Pufferzone ausgewiesenen Teilfläche des Grundstückes Nr. aaa konnte sich das Entscheidungsorgan aus dem Digitalen Oberösterreichischen Rauminformationssystem (DORIS) herausmessen. Dass das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht mehr als 50m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanalisationsstrang und der nächstgelegenen Wasserversorgungsanlage entfernt liegt, wurde bereits dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegt und wurde nicht bestritten. Ebenso wurde von der Bf nicht bestritten, dass der Aufschließungsbeitrag und in der Vergangenheit die Erhaltungsbeiträge bis zum gegenständlichen bekämpften Bescheid für das gegenständliche Grundstück bezahlt wurden.

Die Feststellung, wonach das verfahrensgegenständliche Grundstück sowie das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und das mit dem derzeit leerstehenden Gewerbegebäude samt Büro und Hallentrakt bebaute Grundstück Nr. ddd bisher gewerblich als ein Komplex genutzt wurden, entnahm das Landesverwaltungsgericht dem in sich schlüssigen Gutachten des Amtssachverständigen. Die Bf hat dieser Schlussfolgerung im Gutachten, in ihrer Stellungnahme vom 19.09.2025 zugestimmt. Die belangte Behörde teilte nach dessen Übermittlung und Einräumung zur Abgabe einer Stellungnahme mit, dass das Gutachten zur Kenntnis genommen wird und dazu keine inhaltliche Stellungnahme erfolgt.

Ebenso lässt sich diesem Gutachten entnehmen, dass das Grundstück Nr. aaa im Norden direkt an das öffentliche Gut angeschlossen ist und dort eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück Nr. ccc besteht. Für die Beurteilung der Frage ob aus verkehrstechnischer Sicht eine Zufahrtsmöglichkeit gegeben ist, spielen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, die der Amtsgutachter in seinem Gutachten noch ergänzend anstellt und die auch die Bf in ihrer Stellungnahme zum Gutachten anspricht, keine Rolle.

Aufbauend auf die nachvollziehbar ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke bei einer Einzel- oder gemeinsamen Verwertung konnte das jeweilige Ergebnis dem Gutachten entnommen und festgestellt werden. Die Bf stützt ihre Argumentation, dass die Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich auf Basis des Vergleichswertverfahrens bei Gewerbeimmobilien zu kurz greift, nicht auf ein von der Bf in Auftrag gegebenes Liegenschaftsbewertungsgutachtens. Die Bf tritt dem Gutachten des Amtssachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen, sodass ihre Argumentation zur Ermittlung der Verkehrswerte durch den Amtssachverständigen, die fachliche Schlüssigkeit des Gutachtens und das dazu im Gutachten dargestellte Ergebnis nicht erschüttern kann.

Stellt man die Verkehrswerte, die sich bei einer Einzelverwertung ergeben, mit jenen, die bei einer gemeinsamen Verwertung herauskommen, gegenüber, so ergibt die mathematische Subtraktion, dass bei einer getrennten Verwertung für das zurückbleibende bebaute Grundstück Nr. ddd, von einem um 18.487,50 Euro geminderten Wert, im Vergleich zu einer gemeinsamen Veräußerung auszugehen ist. Die Feststellung, dass sich der Verkehrswert für das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht ändert, ergibt sich, ohne dass man rechnen müsste, aus der bloßen Gegenüberstellung der Verkehrswerte bei einer Einzelverwertung mit den Verkehrswerten bei einer gemeinsamen Verwertung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. 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.

Vorweg ist gemäß § 25 Abs. 4 Oö. ROG zu prüfen, ob das Grundstück Nr. aaa selbständig bebaubar ist, da § 25 Abs. 4 Oö. ROG die selbständige Bebaubarkeit und die „Aufschließungsvoraussetzungen" nach Z 1 bis 3 kumulativ voraussetzt. Die Eigenschaft der „Bebaubarkeit" nach § 25 Abs. 4 Oö. ROG ist im Sinne des oberösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechtes auszulegen. Gemäß § 3 Abs. 1 Oö BauO 1994 setzt der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden das Vorliegen einer Bauplatzbewilligung voraus. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist daher – sofern nicht bereits eine Bauplatzbewilligung vorliegt – ungeachtet der Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan jedenfalls nur dann gegeben, wenn die Möglichkeit besteht, die Bauplatzbewilligung zu erlangen (vgl. VwGH vom 02.05.2006, 2006/17/0004).

§ 5 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 sieht vor, dass die Bauplatzbewilligung zu erteilen ist, wenn der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes entgegenstehen und die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Verbauung vereinbar ist.

Gemäß § 6 Abs. 1 Oö. BauO 1994 darf ein Bauplatz in der Regel nicht kleiner als 500m² sein, dessen Abs. 2 normiert, dass Bauplätze durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, mindestens 3m breite und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein müssen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa ist als Bauland und zwar als eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen gewidmet. In dieser Widmung dürfen Klein- und Mittelbetriebe aufgenommen werden, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stören, es dürfen Lagerhallen sowie nicht störende Lagerplätze errichtet werden (siehe § 22 Abs. 5 Oö. ROG), nur Wohngebäude mit Ausnahme von Betriebswohnungen sind zufolge des im Flächenwidmungsplan verordneten Ausschlusses nicht erlaubt. Die Flächenwidmung als MB steht daher einer Bauplatzbewilligung nicht entgegen. Dasselbe trifft auf die Schutz-/ oder Pufferzone, die auf einer Teilfläche verordnet ist, zu. Folgt man den getroffenen Feststellungen zum Zweck dieser „Bm2 Schutz-/ Pufferzone im Bauland", so verhindert diese eine Bebauung nicht, sondern es werden lediglich erhöhte Anforderungen, nämlich die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen, an eine Bebauung gestellt. Somit steht auch die auf einer Teilfläche von 285m² verordnete Schutz-/ oder Pufferzone der Erteilung einer Bauplatzbewilligung für das Grundstück Nr. aaa nicht entgegen.

Da das verfahrensgegenständliche Grundstück im Norden an das öffentliche Gut des Stadt Enns angeschlossen ist und eine Fläche von deutlich mehr als 500m² aufweist, liegen auch die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vor, sodass von einer nicht nur vagen Möglichkeit für die Erteilung der Bauplatzbewilligung für das gegenständliche Grundstück auszugehen ist. Entgegen der Argumentation der Bf ist somit von einer selbständigen Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. aaa auszugehen.

In natura ist das verfahrensgegenständliche Grundstück nach den getroffenen Feststellungen unbebaut und es wurde auch nicht mit dem Bau eines Gebäudes begonnen.

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).

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).

Nach den Sachverhaltsfeststellungen wurden das verfahrensgegenständliche Grundstück sowie das Grundstück Nr. ccc (Verfahrensgegenstand zu LVwG-451634-2025) und das mit dem derzeit leerstehenden Gewerbegebäude samt Büro und Hallentrakt bebaute Grundstück Nr. ddd gewerblich als ein Komplex genutzt. Im gegebenen Fall liegt daher eine wirtschaftliche Einheit im Sinne der dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Nun muss geprüft werden, ob diese „untrennbar" ist.

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. Eine „untrennbare wirtschaftliche Einheit" im Sinne des § 25 Abs. 3 Z 3 Oö. ROG liegt demnach dann vor, wenn die vom Eigentümer einmal begründete gemeinsame Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke nicht ohne (wesentlichen) wirtschaftlichen Schaden wiederum aufgehoben werden kann. Nach den getroffenen Feststellungen führt die Einzelverwertung der Grundstücke dazu, dass das bebaute Grundstück Nr. ddd nur um einen um 18.487,50 Euro geminderten Wert im Vergleich zu einer Verwertung der Liegenschaften Nr. ccc, sowie Nr. aaa und Nr. ddd „im Paket" verwertet werden kann.

Eine Einzelverwertung der Grundstücke löst somit bezogen auf das bebaute Grundstück Nr. ddd einen wesentlichen wirtschaftlichen Schaden aus, weshalb vom Vorliegen einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit auszugehen ist (VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0121). Als rechtliches Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass bezogen auf die drei Grundstücke Nr. ccc, sowie Nr. aaa und Nr. ddd eine untrennbare wirtschaftliche Einheit vorliegt.

Da das verfahrensgegenständliche Grundstück nach dem Sachverhalt mit dem bebauten Grundstück Nr. ddd und dem Grundstück Nr. ccc in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen ist und dieses auch unmittelbar an das bebaute Grundstück Nr. ddd angrenzt, liegen alle kumulativen Voraussetzungen des § 25 Abs. 3 Z 3 des Oö. ROG 1994 vor.

Demzufolge ist die Bf mit ihrem Vorbringen, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa gemäß § 25 Abs. 3 iVm § 28 Abs. 4 Oö. ROG 1994 als bebaut gilt, im Recht.

Als finales Endergebnis kann demnach kein Erhaltungsbeitrag festgesetzt werden, weil die drei Grundstücke Nr. aaa, sowie Nr. ccc und das in der Natur bebaute Grundstück Nr. ddd eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bilden, das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa auch unmittelbar an das bebaute Grundstück Nr. ddd angrenzt und alle drei Grundstücke in einer Grundbuchseinlage eingetragen sind.

Der Beschwerde war daher spruchgemäß stattzugeben und der angefochtene Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit ersatzlos zu beheben.

III.2. Zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ist festzuhalten, dass gemäß § 254 BAO durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten wird. Im Ergebnis kommt daher einer derartigen Beschwerde ex lege keine aufschiebende Wirkung zu (vgl. § 93 Abs. 3 lit. b BAO), noch kann eine solche auf Antrag (von der Behörde oder vom Verwaltungsgericht) zuerkannt werden. Der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde war daher nicht abzuweisen, sondern als unzulässig zurückzuweisen.

IV. 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen umfassend zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorliegen einer untrennbaren wirtschaftlichen Einheit ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen 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 Eingabegebühr von je 340 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. Wagner