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-451621/9/Kü/KKü

Datum:
Linz, 7. April 2026

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. Kühberger über die Beschwerde der A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde B__ vom 20.12.2024, GZ: Bau 1602371, betreffend Vorschreibung von Erhaltungsbeiträgen für das Jahr 2024

zu Recht:

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

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde B__ (in der Folge: belangte Behörde) setzte mit Bescheid vom 20.12.2024, GZ: Bau 1602371, gegenüber der Beschwerde führenden Partei (in der Folge: Bf) für das Grundstück Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb, KG C__, Erhaltungsbeiträge für das Jahr 2024 für die Aufschließung durch die gemeindeeigne Abwasserentsorgungsanlage und für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage fest.

I.2. Dagegen wurde von der Bf Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass Teilflächen der angeführten Grundstücksnummer bereits verkauft worden seien. Weiters liege sowohl der gemeindeeigene Kanalisationsstrang als auch der gemeindeeigene Wasserleitungsstrang außerhalb des 50 m-Bereiches des verfahrensgegenständlichen Grundstückes.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde wurde der Beschwerde zum Teil Folge gegeben und der Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages für die Wasserversorgungsanlage aufgehoben und die Vorschreibung für die Abwasserentsorgungsanlage angepasst wird. Dagegen wurde von der Bf ein Vorlageantrag eingebracht. Im Vorlageantrag wurde vorgebracht, dass bei der Planauswertung der Grünzug nicht berücksichtigt worden sei, weshalb sich das Bauland verringere.

I.4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt dem Bezug habenden Akt mit Schreiben vom 14.10.2025 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verfahrensakt und in das offene Grundbuch sowie in die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen. Es wird danach folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt festgestellt:

Mit Stichtag 01.01.2024 war die Bf grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. aaa, EZ bbb, KG C__.
Für das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, wurden erstmals mit Bescheid der belangten Behörde vom 25.03.2014 Erhaltungsbeiträge für die Aufschließung durch die gemeindeeigne Abwasserentsorgungsanlage und die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage vorgeschrieben.
Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. ccc, EZ bbb, KG C__, wurde auf Grundlage des Teilungsplanes (Vermessungsurkunde) zu GZ: 3056/23 (Plandatum 08.02.2024 und Vermessungsdatum 19.06.2023) geteilt, wobei dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. ccc Teilflächen (Trennstücke) zu- und

abgeschrieben wurden. Dadurch wurden die Grenzen und die Lage des Grundstückes verändert, wodurch dieses nunmehr eine Grundstücksgröße von 947 m² (vormals 8.763 m²) aufweist. Die Trennstücktabelle u.a. betreffend das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. ccc wurde zur TZ 3710/2024 am 11.09.2024 grundbücherlich durchgeführt.
Seit der grundbücherlichen Durchführung dieser Grundstücksveränderungen am 11.09.2024 liegt das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, welches nach der Grundstücksteilung im Eigentum der Bf steht, gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan Nr. ddd der Stadtgemeinde B__ zur Gänze in der Flächenwidmung „Grünzug".
Mit dem angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024 wurden gegenüber der Bf für das (ehemalige) Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, jährliche Erhaltungsbeiträge ab dem Jahr 2024 für die Aufschließung durch die gemeindeeigne Abwasserentsorgungsanlage und für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage festgesetzt.

II.2. Die Feststellungen gründen widerspruchsfrei auf den unter Punkt II.1. angeführten Beweisaufnahmen. Ergänzend ist noch Folgendes auszuführen: Dass die Bf (auch nach der Grundstücksteilung) Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, ist, wurde im Verfahren nicht bestritten und stimmt mit einer Einsicht im Grundbuch überein. Die Feststellungen betreffend die Grundstücksteilung ergeben sich vor allem aus den im Behördenakt befindlichen Unterlagen, insbesondere dem Teilungsplan (Vermessungsurkunde) zu GZ: 3056/23 und dem Grundbuchsauszug vom 13.05.2025. Dass das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, seit der Grundstücksteilung in der Flächenwidmung „Grünzug" liegt, wurde von der belangten Behörde in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2026 so vorgebracht und ergibt sich auch aus dem von der belangten Behörde vorgelegten rechtskräftigen Flächenwidmungsplan Nr. ddd der Stadtgemeinde B__ (ON 7). Im Übrigen wurde der (nunmehr festgestellte) Sachverhalt den Verfahrensparteien im Wesentlichen auch bereits mit Schreiben (ON 6 und) ON 8 vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als vorläufig angenommen bekannt gegeben und es wurde den Verfahrensparteien ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben (wobei in ON 8 darauf hingewiesen wurde, dass mangels entsprechender Mitteilung davon ausgegangen wird, dass der dargestellte vorläufig angenommene Sachverhalt nach Wissen der Verfahrensparteien richtig ist). Seitens der Bf wurde keine Stellungnahme abgegeben und auch von der belangten Behörde wurden keine konkreten Unrichtigkeiten betreffend den vorläufig angenommenen Sachverhalt bekannt gegeben (ON 7).

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Sache des Beschwerdeverfahrens ist die Angelegenheit, über die im Spruch des angefochtenen Bescheides abgesprochen wurde (vgl. etwa *Ritz/Koran*, BAO[8] § 279 Rz 10 mwN). Mit dem angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024 setzte die belangte Behörde gegenüber der Bf für das Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, Erhaltungsbeiträge ab dem Jahr 2024 fest. Sache des gegenständlichen Verfahrens ist daher die Vorschreibung von Erhaltungsbeiträgen ab dem Jahr 2024 für das Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__.

III.2. Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. aaa auf Grundlage des Teilungsplanes zu GZ: 3056/23 grundbücherlich geteilt, wodurch sich das Grundstück hinsichtlich Lage und Größe geändert hat. Nach den Feststellungen wurde die grundbücherliche Teilung am 11.09.2024 (somit vor der bescheidmäßigen Vorschreibung der Erhaltungsbeiträge) im Grundbuch durchgeführt. Vor dem Hintergrund des Beschwerdevorbringens ist im vorliegenden Fall daher strittig, ob die Vorschreibung der Erhaltungsbeiträge (beginnend mit dem Jahr 2024) für das (ehemalige) Grundstück Nr. aaa zu Recht erfolgte.

III.3. 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. Dabei gilt ein Grundstück unter anderem dann als aufgeschlossen, wenn es selbständig bebaubar ist und von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt (vgl. § 28 Abs. 4 iVm § 25 Abs. 4 Oö. ROG 1994). Nach § 25 Abs. 1 letzter Satz Oö. ROG 1994, welcher gemäß § 28 Abs. 4 leg. cit. sinngemäß Anwendung findet, ist abgabepflichtig derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteils ist.

III.4. Der Erhaltungsbeitrag ist mit Abgabenbescheid festzusetzen, wobei gemäß § 28 Abs. 1 letzter Satz Oö. ROG 1994 die Festsetzung auch für die folgenden Jahre gilt (sogenannter "pro-futuro-Bescheid", vgl. AB 1471/2015 BlgOöLT 27. GP 19). Gemäß der in § 28 Abs. 4 Oö. ROG 1994 normierten sinngemäßen Anwendung des § 26 Abs. 7 leg. cit. hat die Abgabenbehörde, wenn sich – nach der Vorschreibung oder der Entrichtung eines Erhaltungsbeitrages – die Leistungsvoraussetzungen hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks (Grundstücksteils) so ändern, dass eine Verpflichtung zur Leistung eines Erhaltungsbeitrages nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben wäre (wie etwa durch Änderung des Flächenwidmungsplans), den Erhaltungsbeitrag neu zu berechnen und vorzuschreiben. Somit gilt die Festsetzung eines Erhaltungsbeitrages nur so lange, bis aufgrund einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen hinsichtlich

eines Grundstückes (Grundstücksteils) eine Neuberechnung bzw. Neuvorschreibung zu erfolgen hat.

III.5. Aus dem festgestellten Sachverhalt folgt, dass sich die Grundstücksverhältnisse (Leistungsvoraussetzungen) des Grundstückes Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, seit der grundbücherlich durchgeführten Grundstücksteilung am 11.09.2024 insoweit geändert haben, als das genannte Grundstück (aufgrund der neuen Lage) zur Gänze in der Flächenwidmung „Grünzug" liegt. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren führte die belangte Behörde zusammengefasst aus, dass für die Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages für das Grundstück Nr. aaa die zum Zeitpunkt des Entstehens des Abgabenanspruchs zu Jahresbeginn gegebenen Verhältnisse maßgeblich seien. Dazu ist auszuführen, dass die Abgabenbehörde – wie vorab dargelegt wurde – gemäß § 28 Abs. 4 iVm § 26 Abs. 7 Oö. ROG 1994 verpflichtet ist, den Erhaltungsbeitrag bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen zu Gunsten des Abgabepflichtigen neu zu berechnen und vorzuschreiben. Daraus folgt, dass im Zusammenhang mit der Vorschreibung eines (neuen) Erhaltungsbeitrages (hier aufgrund einer Erhöhung gemäß § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994) die Grundstücksverhältnisse im Zeitpunkt der Vorschreibung maßgeblich sind. Insofern besteht im vorliegenden Fall die Erhaltungsbeitragspflicht nach der verfahrensgegenständlichen Grundstücksteilung auch nur mehr für jene Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die die gesetzlichen Voraussetzungen im Sinne des § 28 Oö. ROG 1994 (Baulandwidmung, unbebaut, selbständig bebaubar und aufgeschlossen) erfüllen. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024 setzte die belangte Behörde jedoch Erhaltungsbeiträge für das Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, fest, obwohl dieses im Zeitpunkt der bescheidmäßigen Vorschreibung nicht (mehr) als Bauland, sondern als Grünland gewidmet war. Dabei wird nicht übersehen, dass der Erhaltungsbeitrag – innerhalb der Verjährungsfrist (vgl. §§ 207 ff BAO) – grundsätzlich rückwirkend festgesetzt werden kann. Allerdings hat bei geänderter Sachlage, was sich aus dem insoweit eindeutigen Wortlaut des § 26 Abs. 7 Oö. ROG 1994 eindeutig ergibt, eine Neuberechnung und Neuvorschreibung des Erhaltungsbeitrages zu erfolgen, sodass einer rückwirkenden Festsetzung ex lege insoweit Grenzen gesetzt sind.

III.6. Indem die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024 Erhaltungsbeiträge für das Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, gegenüber der Bf vorschreibt, für welches im Zeitpunkt der Vorschreibung – mangels Baulandwidmung – die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorlagen, erfolgte die Vorschreibung nicht zu Recht und es ist der angefochtene Bescheid spruchgemäß ersatzlos aufzuheben.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Vorschreibung von Erhaltungs-

beiträgen vorlagen, war anhand der konkreten Umstände im vorliegenden Einzelfall zu beurteilen, sodass dem Ergebnis dieser Beurteilung keine Bedeutung über den gegenständlichen Einzelfall hinaus zukommt. Im Hinblick auf den insofern eindeutigen Gesetzeswortlaut der maßgeblichen Bestimmungen des Oö. ROG 1994 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 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. Kühberger