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-451730/26/RW

Datum:
Linz, 8. Juli 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Wagner über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Windischgarsten vom 28.08.2024, AZ: Bau-030.3-8/2023 mit dem ein Verkehrsflächenbeitrag für den Bauplatz bestehend aus den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__ vorgeschrieben wurde nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 09.02.2026

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Windischgarsten (in der Folge: „belangte Behörde“) schrieb mit Bescheid vom 28.08.2024, GZ: Bau-030.3-8/2023, für den Bauplatz bestehend aus den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__ gegenüber der Beschwerde führenden Partei (in der Folge: „Bf“) einen Verkehrsflächenbeitrag in Höhe von 3.338,50 Euro vor.

I.2. Dagegen wurde von der anwaltlich vertretenen Bf Beschwerde erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass gegenständlich kein Gebäude baubewilligt worden sei und daher die Abgabenpflicht nach § 19 Abs. 1 Oö BauO 1994 nicht ausgelöst worden sei. Aus dem von der BH Kirchdorf als Baubehörde mit einer Bezugsklausel zum Bescheid vom 07.12.2021 versehenen Einreichplan der E__ vom 16.06.2021, Plan Nr.: F__, würde sich ergeben, dass in der Süd-Ansicht keine Umschließung vorliege. Gleiches gelte für die beiden oberen Ebenen der Ost-Ansicht, der West-Ansicht und auch weitgehend der Nord-Ansicht. Daraus ergebe sich, dass höchstens ein Drittel des gesamten Bauwerkes eine Umschließung aufweise. Die Qualifikation als „Gebäude“ sei mangels überwiegender Umschließung nicht erfüllt. Folgerichtig seien die einzelnen Abstellflächen der PKW`s im bewilligten Projekt auch nicht als „Geschosse“, sondern als „Ebenen“ bezeichnet worden, denn bloß ein „Gebäudeabschnitt“ könne gemäß § 2 Z 14 Oö BauTG 2013 überhaupt im Rechtssinn ein „Geschoss“ bilden.

Ferner definiere § 2 Z 23 Oö Bautechnikgesetz 2013 ein Schutzdach als überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen diene, soweit es sich nicht um ein Gebäude handle. Ein Gebäude sei, wie bereits zuletzt ausgeführt, in § 2 Z 12 Oö BauTG 2013 als überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden könne, begriffsbestimmt.

Daraus würde zunächst erhellen, dass der Umstand, dass das Bauwerk eine oberste Ebene aufweise, nicht zwischen dem Begriff des Gebäudes und des Schutzdaches diskriminiere. Die Überdeckung der obersten Ebene sei somit in eine Berechnung nicht einzubeziehen. Es sei daher zu berechnen, ob eine überwiegende seitliche Umschließung vorliege oder nicht.

Es zeige sich, dass zwischen der Ebene 0 und der Ebene 1 zwar eine Umschließung vorliege. Jedoch könne ab der Höhe Deckenoberkante der Ebene 0 sowie für die Bodenplatte (unter Fußbodenoberkante Ebene 0) für das gesamte Bauwerk von

keiner Umschließung ausgegangen werden. Denn die Flächen und vertikalen Boden- und Deckenhöhen der einzelnen Ebenen, die sich horizontal betrachtet über das ganze Bauwerk durchziehen würden, seien nicht als Umschließung zu werten. Da es projektgemäß keinen Luftraum gebe, der umschlossen werden könne, könne diesbezüglich keine Umschließung vorliegen.

Bei einer Fronthöhe von etwa 10,75m seien somit etwa 7,0m als nicht umschlossen zu werten (statisch tragende Säulen und Ecken würden nicht als Umschließung gelten), es ergebe sich ein Verhältnis von etwa 7,0m nicht umschlossener Höhe zu etwa 3,75m umschlossener Höhe, somit keine überwiegende Umschließung.

Ferner sei festzuhalten, dass die Bf in ihren Einreichunterlagen nirgends von einem „Gebäude“ gesprochen habe, sondern von einer „KFZ-Parkanlage“. Gleichsinnig sei nicht von „Geschoßen“, sondern von „Ebenen“ die Rede. Dass ein bautechnischer ASV im Befund von einem „Gebäude“ gesprochen habe, würde keine Bedeutung bzw. Bindungswirkung haben, denn zum einen komme einem Amtssachverständigen nicht die Kompetenz zur rechtlichen Beurteilung eines Vorhabens zu, zum anderen habe sich der in den Einreichplänen manifestierte Bauwille der Bf eben nicht auf ein Gebäude, sondern ein Bauwerk bzw. Schutzdach bezogen.

Zusammenfassend sei das Bauwerk nicht als Gebäude anzusehen.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 13.12.2024, GZ: Bau-030.3-8/2023, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass der von der belangte Behörde beigezogene Amtssachverständige festgestellt habe, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Parkanlage um ein Gebäude iSd. § 2 Z 12 Oö BauTG 2013 handle. Dagegen wurde von der anwaltlich vertretenen Bf am 17.01.2025 ein Vorlageantrag eingebracht.

I.4. Mit Schreiben vom 03.12.2025 eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 05.12.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde gegen den Bescheid betreffend die Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages für den Bauplatz bestehend aus den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG 49412 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Beweis wurde erhoben durch Akteneinsichtnahme sowie vor allem durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 09.02.2026 in welcher insbesondere das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. D__ durch dessen ausführliche Befragung erörtert wurde.

Es steht demnach folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II. Sachverhalt:

II.1. Die Bf ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__, die ein Gesamtflächenausmaß von 1.493 m² haben. Diese Grundstücke sind durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße) L550 Hengstpassstraße aufgeschlossen. In Spruchpunkt 2. des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf vom 07.12.2021, GZ: BHKIBA-2020-581457 und BHKIBA-2020-581458 wurde der Bf die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer KFZ-Parkanlage mit Nebenräumen“ gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 und § 35 Oö Bauordnung 1994, auf den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__ erteilt und in Spruchpunkt 1. dieses Bescheides, die Änderung der bestehenden Betriebsanlage durch die Errichtung einer KFZ-Parkanlage mit Nebenräumen auf den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__ gewerberechtlich genehmigt.

II.2. Die gegenständliche KFZ-Parkanlage verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, sowie in der Nordansicht über ein turmartiges Stützbauwerk, das in die Berechnung der Fläche der Gebäudehülle nicht miteinfließt. Den oberen Anschluss der KFZ-Parkanlage bildet ein Flachdach. Als geschlossen gelten alle Bestandteile in Stahlbeton – Bauweise und auch die Tore der KFZ-Parkanlage. Auf jedem Geschoss, außer bei den Auffahrtsrampen, sind vollflächig durchgezogene Zwischendecken vorhanden. Die Parkanlage wird über eine Zu- bzw. Ausfahrt an das südlich verlaufende öffentliche Gut angebunden. Die fußläufige Erschließung der Parkanlage erfolgt über ein Treppenhaus, welches sämtliche Geschosse sowie die Dachfläche miteinander verbindet. Die Gebäudehülle dieser KFZ-Parkanlage weist auf allen vier Seiten, also sowohl in der Südansicht als auch der Nordansicht, sowie der Westansicht und Ostansicht, Öffnungen auf. Die Gebäudehülle der KFZ–Parkanlage lässt sich in zwei Kategorien, nämlich in die gesamte Fassadenfläche samt den Öffnungen und in die offenen Bereiche - Öffnungen in der Gebäudehülle – unterteilen.

II.3. Gegenüberstellung Gesamtfläche Südansicht/offene Fläche Südansicht:

II.3.1. Zur Gesamtfläche der Südansicht:

II.3.1.1. Das Niveau der Bodenplatte liegt auf einer Länge von 33 Meter, 0,15 Meter unter null. Im Gesamten beträgt die Fassadenlänge in der Südansicht 48,2 Meter. Die Oberkante der Betonplatte befindet sich auf einer Länge von 15,2 Meter, 20 Zentimeter unter 0.

Die Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses ist 3,75 Meter über dem Nullniveau gelegen, wodurch sich eine Höhe von 3,9 Meter über eine Länge von 33,0 Meter ergibt. Für die restliche Fassadenfläche des Kellergeschosses ist eine Raumhöhe von 3,95 Meter über eine Länge von 15,2 Meter anzusetzen.

II.3.1.2. Die beiden Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse (Erdgeschoss und 1 Obergeschoss) haben eine für die Ermittlung der Größe der Gesamtfläche der Fassade maßgebliche Länge von 43,75 Meter. Die Höhe des Erdgeschosses leitet sich ab aus der Differenz des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses und dem Niveau der Rohdeckenoberkante des ersten Obergeschosses. Die Niveaus betragen +3,75 Meter Rohdeckenoberkante (ROK) EG und +6,75 Meter (ROK) OG.

II.3.1.3. Die gesamte Fassadenfläche des Obergeschosses ermittelt sich aus deren Länge von 43,75 Meter und einer Höhe von 2,75 Meter, wobei sich die Höhe von 2,75 Meter aus der Differenz der Rohdeckenoberkante des ersten Obergeschosses (+6,75 Meter) und der Unterkante der obersten Geschossdecke (+9,5 Meter) ergibt.

II.3.2. Öffnungen in der Südansicht:

II.3.2.1. Das Kellergeschoss weist in der Südansicht zwei dauerhafte Öffnungen, welche die nachstehende Tabelle als KG1 sowie KG2 bezeichnet, auf. Die Öffnung KG2 ist 3,2 Meter hoch sowie 6 Meter lang und KG1 ist 2,6 Meter hoch und wiederum 6 Meter lang.

II.3.2.2. Das Erdgeschoss zeigt sich in der Südansicht mit einer Öffnung, definiert in der nachstehenden Tabelle als EG1. Diese Öffnung ist 2,55 Meter hoch und 7,05 Meter lang.

II.3.2.3. Das Obergeschoss hat 8 Öffnungen, wobei die Öffnungen in der nachstehenden Tabelle als OG1, OG2, OG3, OG4, OG5, OG6, OG7 und OG8 bezeichnet werden und jeweils eine Höhe von 2,55 Meter aufweisen. OG1 ist 1,05 Meter, OG2 5 Meter, OG3 4,245 Meter, OG4 3,26 Meter, OG5 7 Meter, OG6 3,745 Meter, OG7 3,754 Meter und OG8 6,5 Meter lang.

II.3.3. Stellt man nun die Gesamtfläche der Südansicht der KFZ–Parkanlage mit deren offenen Flächenanteil gegenüber, ergibt sich folgende Berechnung:

SÜD Ansicht									
gesamt	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]		offen	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]	
[redacted]									KG2
									KG1
									EG1
									OG1
									OG2
									OG3
									OG4
									OG5
									OG6
									OG7
									OG8
			440,3	[m²]				140,89	[m²]

In der Südansicht weist die KFZ-Parkanlage somit eine umschlossene Fläche von 299,41m² (440,30m² Gesamtfläche – 140,89m² offene Fläche) auf, weshalb die Kfz – Parkanlage in der Südansicht überwiegend umschlossen ist.

II.4. Gegenüberstellung Gesamtfläche Nordansicht/offene Fläche Nordansicht:

II.4.1. Zur Gesamtfläche der Nordansicht:

II.4.1.1. Die Länge des Kellergeschosses an der Nordfassade beträgt 48,2 Meter. Die Geschosshöhe ist mit der Differenz des Niveaus des fertigen Fußbodens des Kellergeschosses (-0,20 Meter) und der Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses (+3,75 Meter) anzusetzen.

II.4.1.2. Die Länge des Erdgeschosses beträgt 43,55 Meter. Die Höhe ergibt sich aus der Subtraktion des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Obergeschosses (+6,75 Meter) und des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses (+3,75 Meter), weshalb die Höhe mit 3,0 Meter anzunehmen ist.

II.4.1.3. Die Länge der Gebäudehülle im Obergeschoss beträgt 43,55 Meter. Die Höhe ergibt sich aus der Subtraktion des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Obergeschosses (+6,75 Meter) und der relativen Höhe der Unterkante der obersten Geschossdecke (+9,50 Meter), sodass die Höhe 2,75 Meter beträgt.

II.4.2. Öffnungen in der Nordansicht:

II.4.2.1. In der Nordansicht weist das Kellergeschoss keine Öffnung auf.

II.4.2.2. Das Erdgeschoss hat in der Nordansicht 5 Öffnungen, die jeweils 2,55 Meter hoch sind und in der nachstehenden Tabelle als EG1, EG2, EG3, EG4 und EG5 definiert sind. Die Öffnung EG1 hat eine Länge von 8,7 Meter und die Öffnungen EG2 bis EG3 jeweils eine Länge von 7,85 Meter, die Öffnung EG4 hat eine Länge von 7,86 Meter und die Öffnung EG5 ist 8,80 Meter lang.

II.4.2.3. Das erste Obergeschoss in der Nordansicht hat ebenso 5 Öffnungen, die in der nachstehenden Tabelle als OG1, OG2, OG3, OG4 und OG5 bezeichnet werden. Die Höhe dieser Öffnungen beträgt jeweils 2,55 Meter. Die Öffnung OG1 ist 8,7 Meter lang, die Öffnungen OG2 bis OG3 sind jeweils 7,85 Meter lang, die Öffnung OG4 hat eine Länge von 7,86 Meter und die Öffnung OG5, eine Länge von 8,80 Meter.

II.4.3. Stellt man nun die Gesamtfläche der Nordansicht der KFZ–Parkanlage mit deren offenen Flächenanteil gegenüber, ergibt sich folgende Berechnung:

NORD Ansicht								
gesamt	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]		offen	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]	
[redacted]									
[redacted]									EG1
									EG2
									EG3
									EG4
									EG5
									OG1
									OG2
									OG3
									OG4
									OG5
			440,8	[m²]				209,38	[m²]

In der Nordansicht weist die KFZ–Parkanlage somit eine umschlossene Fläche von 231,42m² (440,8m² Gesamtfläche – 209,38m² offene Fläche) auf, weshalb die KFZ–Parkanlage in der Nordansicht überwiegend umschlossen ist.

II.5. Gegenüberstellung Gesamtfläche Westansicht/offene Fläche Westansicht:

II.5.1. Zur Gesamtfläche der Westansicht:

II.5.1.1. Die Länge des Kellergeschosses beträgt in der Westansicht 27,55 Meter. Da sich die Fußbodenoberkante auf -0,20 Meter und die Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses auf +3,75 Meter befindet, beträgt die Höhe der Fassade des Kellergeschosses in der Westansicht 3,95 Meter.

II.5.1.2. Unter Berücksichtigung des Rücksprunges in der Nord- und Südfassade beträgt die Länge des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses aus der Westansicht 25,3 Meter. Die Höhe des Erdgeschosses ergibt sich aus der Subtraktion des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Obergeschosses (+6,75 Meter) und der Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses (+3,75 Meter), sodass die Höhe 3,00 Meter beträgt.

II.5.1.3. Die Höhe des Obergeschosses wird von der Rohdeckenoberkante des ersten Obergeschosses (+6,75 Meter) bis zur Unterkante der obersten

Geschossdecke (+9,50 Meter) ermittelt und das Obergeschoss ist somit nach Subtraktion des beiden Werte 2,75 Meter (9,50 Meter -6,75 Meter) hoch.

II.5.2. Öffnungen in der Westansicht:

II.5.2.1. In der Westansicht weist das Kellergeschoss keine Öffnungen auf.

II.5.2.2. Das Erdgeschoss in der Westansicht hat 5 Öffnungen, die jeweils 2,55 Meter hoch sind und in der nachstehenden Tabelle als EG1, EG2, EG3, EG4 und EG5 definiert sind. Die Öffnung EG1 hat eine Länge von 3,8 Meter, die Öffnung EG2 eine Länge von 5,825 Meter, die Öffnung EG3 und EG4 jeweils eine Länge von 4,75 Meter und die Öffnung EG5 eine Länge von 3,425 Meter.

II.5.2.3. Das erste Obergeschoss in der Westansicht hat ebenso 5 Öffnungen, die in der nachstehenden Tabelle als OG1, OG2, OG3, OG4 und OG5 bezeichnet werden. Die Höhe dieser Öffnungen beträgt jeweils 2,55 Meter. Die Öffnung OG1 ist wiederum 3,8 Meter, die Öffnung EG2 wiederum 5,825 Meter, die Öffnung OG3 und OG4 jeweils wiederum 4,75 Meter und die Öffnung OG5, ist 3,175 Meter lang.

II.5.3. Stellt man nun die Gesamtfläche der Westansicht der KFZ-Parkanlage mit deren offenen Flächenanteil gegenüber, ergibt sich folgende Berechnung:

West Ansicht									
gesamt	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]		offen	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]	
[redacted]									
									EG1
									EG2
									EG3
									EG4
									EG5
									OG1
									OG2
									OG3
									OG4
									OG5
			254,3	[m²]				114,37	[m²]

In der Westansicht weist die KFZ-Parkanlage somit eine umschlossene Fläche von 139,93m² (254,3 m² Gesamtfläche – 114,37m² offene Fläche) auf, weshalb die KFZ-Parkanlage in der Westansicht überwiegend umschlossen ist.

II.6. Gegenüberstellung Gesamtfläche Ostansicht/offene Fläche Ostansicht:

II.6.1. Zur Gesamtfläche der Ostansicht:

II.6.1.1. Die Gesamtlänge des Kellergeschosses beträgt in der Ostansicht 27,55 Meter. Über eine Länge von 14,35 Meter beträgt die Höhe 3,75 Meter und über eine Länge von 13,2 Meter besteht eine Höhe von 3,95 Meter.

II.6.1.2. Das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss weisen in der Ostansicht eine Länge von jeweils 25,4 Meter auf. Die Höhe des Erdgeschosses wird aus der Subtraktion des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Obergeschosses (+6,75 Meter) und der Rohdeckenoberkante des Erdgeschosses (+3,75 Meter) gebildet, sodass die Höhe 3,00 Meter beträgt.

II.6.1.3. Die Höhe des Obergeschosses wird in der Ostansicht aus der Subtraktion des Niveaus der Rohdeckenoberkante des Obergeschosses (+6,75 Meter) und der Unterkante der obersten Geschossdecke (+9,5 Meter) abgeleitet, sodass die Höhe 2,75 Meter beträgt.

II.6.2. Öffnungen in der Ostansicht:

II.6.2.1. Das Kellergeschoss weist in der Ostansicht keine Öffnung auf.

II.6.2.2. Das Erdgeschoss hat in der Ostansicht 4 Öffnungen, definiert in der nachstehenden Tabelle als EG1 bis EG4. Die Öffnungen EG1 bis EG4 haben jeweils eine Höhe von 2,55 Meter. EG1 ist 3,80 Meter, EG2, 5,83 Meter, EG3, 4,75 Meter und EG4 2,43 Meter lang.

II.6.2.3. Das erste Obergeschoss hat in der Ostansicht 3 Öffnungen, die jeweils 2,55 Meter hoch sind. OG1 hat eine Länge von 3,8 Meter, OG 2 eine Länge von 5,83 Meter und OG3 ist 4,75 Meter lang.

II.6.3. Stellt man nun die Gesamtfläche der Ostansicht der KFZ-Parkanlage mit deren offenen Flächenanteil gegenüber, ergibt sich folgende Berechnung:

Ost Ansicht									
gesamt	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]		offen	Länge[m]	Höhe[m]	Fläche[m²]	
[redacted]									EG1
									EG2
									EG3
									EG4
									OG1
									OG2
									OG3
			199,86	[m²]				79,5	[m²]

In der Ostansicht weist die KFZ-Parkanlage somit eine umschlossene Fläche von 120,36m² (199,86 m² Gesamtfläche – 79,5m² offene Fläche) auf, weshalb die KFZ–Parkanlage in der Ostansicht überwiegend umschlossen ist.

II.7. Gegenüberstellung der Gesamtfläche aller vier Ansichten und der offenen Fläche:

II.7.1. Insgesamt überwiegt auf jeder der vier Seitenansichten der umschlossene Flächenanteil gegenüber den geöffneten Bereichen deutlich. Alle vier Seiten der KFZ–Parkanlage zusammen haben eine Fläche von 1.335,26 m² (Südansicht 440,30 m² + Nordansicht 440,80 m² + Westansicht 254,30 m² + Ostansicht 199,86 m²). Davon sind 544,14 m² offen (Südansicht 140,89 m² + Nordansicht 209,38 m² + Westansicht 114,37 m² + Ostansicht 79,50 m²).

III. Beweiswürdigung:

III.1. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus folgender Beweiswürdigung:

III.1.1. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Akt der belangten Behörde zu Bau-030.3-8/2023, daraus vor allem aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. D__, sowie aus dem beigeschafften Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf vom 07.12.2021 zu den GZ: BHKIBA-2020-581457 und BHKIBA-2020-581458 und der Verhandlungsniederschrift der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf vom 29.07.2021 zu den GZ: BHKIBA-2020-581457 und BHKIBA-2020-581458.

III.1.2. Im Zentrum der Beweiswürdigung steht, wie groß der offene und umschlossene Anteil der gegenständlichen KFZ-Parkanlage ist und welches Verhältnis sich bei einer Gegenüberstellung der umschlossenen Fläche mit der offenen Fläche ergibt. Diesbezüglich konnte vollständig den in sich schlüssigen und widerspruchsfreien Konstatierungen von Dipl.-Ing. D__, dem bautechnischen Amtssachverständigen, gefolgt werden. Die Frage, ob, wie aus den Feststellungen hervorgeht, der Umstand, dass an allen vier Fronten der KFZ–Parkanlage offene Flächen bestehen, dazu führt, dass die Qualifikation eines Gebäudes nicht mehr erfüllt ist, betrifft die Rechtsebene. Die Klärung der Frage, wie groß die Gesamtfläche des gegenständlichen Bauwerkes und dessen umschlossener sowie offener Anteil ist, stellt aber einen geradezu typischen von einem bautechnischen Amtssachverständigen zu beantwortenden Gutachtensauftrag dar. Dieser verfügt nämlich über die Fachkompetenz, aus den baurechtlich genehmigten Einreichplänen, die Längenabmessungen der einzelnen Geschosse sowie die richtigen Geschosshöhen der KFZ–Parkanlage für alle vier Ansichten zu erheben und daraus mathematisch die Gesamtfläche des gegenständlichen Bauwerkes zu ermitteln. Ebenso obliegt es der Fachkompetenz eines bautechnischen Sachverständigen, aus den baurechtlich genehmigten Plänen und Ansichten, die Längen und Höhe der in den jeweiligen Ansichten bestehenden Öffnungen zu ermitteln und daraus mathematisch die Gesamtfläche der offenen Bereiche des Bauwerkes zu errechnen.
Da die Bf der Richtigkeit der technischen sowie rechnerischen Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen und dessen daraus getroffenen Konstatierungen zur Größe der Gesamtfläche der KFZ-Parkanlage, sowie zum umschlossenen und

offenen Anteil nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist, konnten die diesbezüglichen Schlussfolgerungen aus dem bereits von der belangten Behörde eingeholten Gutachten vollständig in den Sachverhaltsfeststellungen übernommen werden.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Gemäß § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1994 LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 96/2006 entsteht die Pflicht zur Entrichtung des Verkehrsflächenflächenbeitrages anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes aufgeschlossen sind. Abgabenschuldner ist der Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks. Durch die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße) L550 Hengstpassstraße sind die verfahrensgegenständlichen Grundstücke aufgeschlossen.

Nach § 4 Abs. 1 BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabenpflicht knüpft.

§ 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1994 knüpft die Pflicht zur Entrichtung eines Verkehrsflächenbeitrages an die Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden an. Entscheidend ist somit, ob überhaupt eine taugliche, die Abgabenverpflichtung auslösende Baubewilligung erteilt wurde. Dazu bedarf es der Klärung, ob ein Gebäude, oder ein sonstiges Bauwerk baubewilligt wurde.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf vom 07.12.2021, GZ: BHKIBA-2020-581457 und BHKIBA-2020-581458 der Bf die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer KFZ-Parkanlage mit Nebenräumen“ gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 und § 35 Oö Bauordnung 1994 auf den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__ erteilt.

§ 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 regelt, dass der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung) bedarf, soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen. Inhaltlich der getroffenen Feststellungen hat daher die BH Kirchdorf mit ihrem auf die Rechtsgrundlage des § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 gestützten Bescheid vom 07.12.2021 ein Gebäude und kein sonstiges Bauwerk (siehe dazu § 24 Abs. 1 Z 2 Oö BauO 1994) baubewilligt. Bereits mit der am 07.12.2021 gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 für den Neubau eines Gebäudes erteilten Baubewilligung ist die Pflicht zur Entrichtung eines Verkehrsflächenbeitrages gemäß § 4 Abs. 1 BAO entstanden.

Die Bf hat gegen den Bescheid der BH Kirchdorf vom 07.12.2021 in dessen Spruchpunkt 2. die Baubewilligung für den Neubau einer KFZ-Parkanlage mit Nebenräumen auf den Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc alle inneliegend in der EZ ddd der KG eee C__, die Baubewilligung gestützt auf die Rechtsgrundlagen, § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 und § 35 Oö Bauordnung 1994, erteilt wurde, auch kein Rechtsmittel erhoben. Die bereits damals anwaltlich vertretene Bf hat sich nicht dagegen gewendet, dass die Baubewilligung für ein sonstiges Bauwerk gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 Oö BauO 1994 und nicht nach § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 erteilt hätte werden müssen. Insofern kann der Argumentation der Bf, dass der in den Einreichplänen manifestierte Bauwille der Bf eben nicht auf ein Gebäude, sondern ein Bauwerk bzw. Schutzdach gerichtet war, nicht gefolgt werden.

Der verfahrensgegenständliche Bescheid, der an die erteilte Baubewilligung für die Errichtung eines Gebäudes (§ 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994) anknüpft, leidet daher an keiner inhaltlichen Rechtswidrigkeit.

IV.2. Unabhängig davon, dass ein Gebäude und kein sonstiges Bauwerk baubewilligt wurde, ist festzuhalten, dass die baubewilligte Parkgarage auch als Gebäude im Sinne des § 2 Z 12 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 – Oö BauTG 2013, LGBl. Nr. 35/2013 in der Fassung LGBl.Nr. 56/2021 zu qualifizieren ist.

Nach § 2 Z 12 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 – Oö BauTG 2013 sind als „Gebäude“ überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können, zu qualifizieren.

Gemäß § 2 Z 5 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 – Oö BauTG 2013, LGBl. Nr. 35/2013 in der Fassung LGBl.Nr. 56/2021 ist unter einem Bauwerk eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind, zu verstehen.

Da die KFZ–Parkanlage unzweifelhaft mit dem Boden in Verbindung steht und für deren Herstellung auf drei Geschossen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) bautechnische Kenntnisse erforderlich waren, ist diese unzweifelhaft, was die Bf auch nicht bestritten hat, als Bauwerk im Sinne des § 2 Z 5 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 – Oö BauTG 2013 zu qualifizieren.

Die Bf wendet sich gegen die Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrages aber mit dem Argument, dass alle vier Fronten der Parkanlage offene Flächen aufweisen und daher keine überwiegende Umschließung gegeben sei, weshalb kein Gebäude baubewilligt worden sei.
Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt ein Gebäude auch dann vor, wenn ein Bauwerk an den Seitenflächen (nur) überwiegend umschlossen ist (VwGH vom 12.08.2002, 97/17/0332, Erkenntnis vom 20.03.2007, 2002/17/0354, VwGH

vom 28.03.2025, Ra 2023/13/0119). Ein nummerischer Ansatz, dass also so bald an zwei Seitenflächen oder auf allen vier Seitenflächen Öffnungen, egal in welcher Größe, bestehen, kein Gebäude, sondern nur mehr ein Bauwerk vorliegen würde, findet nach dem insofern klaren Wortlaut des § 2 Z 12 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 und der zum Gebäudebegriff ergangenen Judikatur des VwGH keine Deckung.

Folgt man den getroffenen Feststellungen hat die KFZ–Parkanlage in der Südansicht eine Gesamtfläche von 440,30m² und davon sind nur 140,89m² offen. Somit ist die KFZ–Parkanlage auf der Südseite nur zu 31,88% offen und zu 68,11% geschlossen. Daraus folgt rechtlich, dass die KFZ–Parkanlage auf der Südseite überwiegend umschlossen ist.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen hat die KFZ–Parkanlage in der Nordansicht eine Gesamtfläche von 440,80m² und davon sind 209,38m² offen. Somit ist die KFZ–Parkanlage auf der Nordseite zu 47,5% offen und zu 52,5% geschlossen. Daraus folgt rechtlich, dass die KFZ–Parkanlage auf der Nordseite auch mehr als die Hälfte und daher überwiegend umschlossen ist.

Folgt man den getroffenen Feststellungen hat die KFZ–Parkanlage in der Westansicht eine Gesamtfläche von 254,30m² und davon sind 114,37m² offen. Somit ist die KFZ–Parkanlage auf der Westansicht zu 44,97% offen und zu 55,02% geschlossen. Daraus folgt rechtlich, dass die KFZ–Parkanlage auch auf der Westseite mehr als die Hälfte und daher überwiegend umschlossen ist.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen hat die KFZ–Parkanlage in der Ostansicht eine Gesamtfläche von 199,86m² und davon sind 79,5m² offen. Somit ist die KFZ–Parkanlage auf der Ostseite zu 39,77% offen und zu 60,22% geschlossen. Daraus folgt rechtlich, dass die KFZ–Parkanlage auch auf der Ostseite überwiegend umschlossen ist.

Im Ergebnis überwiegt daher auf allen vier Seiten der KFZ–Parkanlage der umschlossene Anteil. Nach dem Sachverhalt haben alle vier Seiten der KFZ–Parkanlage zusammen eine Fläche von 1.335,26m² und davon sind 544,14m² offen. Insgesamt ist daher die KFZ–Parkanlage bzw. deren Gebäudehülle zu 40,75% offen und zu 59,24% umschlossen, sodass eine im Sinne des § 2 Z 12 des Oö Bautechnikgesetzes 2013 und der zum Gebäudebegriff ergangenen Judikatur des VwGH überwiegende Umschließung gegeben ist. Aus allen diesen Gründen geht das Landesverwaltungsgericht davon aus, dass die KFZ–Parkanlage als Gebäude zu qualifizieren ist, für dessen Errichtung die Baubehörde richtigerweise eine Bewilligung gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 Oö Bauordnung 1994 und nicht nach § 24 Abs. 1 Z 2 Oö BauO 1994 erteilt hat.

Da rechtlich zutreffend ein Gebäude und kein sonstiges Bauwerk mit Bescheid der BH Kirchdorf vom 07.12.2021 baubewilligt wurde, ist für die Bf gemäß § 19 Abs. 1 Oö BauO 1994 LGBl. Nr. 66/1994 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 96/2006 die Verpflichtung zur Entrichtung eines Verkehrsflächenbeitrages mit Erteilung der Baubewilligung für den Bau der KFZ–Parkanlage entstanden. Gegen die Höhe des von der belangten Behörde mit 3.338,50 Euro ermittelten Verkehrsflächenbeitrages hat die Bf keine substantiierten Einwände erhoben. Da von der belangten Behörde auch gemäß § 21 Abs. 2 Oö BauO 1994 eine Ermäßigung um 60% vorgenommen wurde, bestehen gegen die Höhe des vorgeschriebenen Verkehrsflächenbeitrages für das Landesverwaltungsgericht keine Bedenken.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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

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. Wagner