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-451781/5/HW/KKü

Datum:
Linz, 11. Juni 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 Dr. Wiesinger über die Beschwerde von DI A__, M.BP., gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen vom 27.11.2025, GZ: 031-3/34/2025, betreffend Festsetzung eines Erhaltungsbeitrages für das Grundstück Nr. aaa der KG bbb C__ an der Gusen

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.1. Der Bürgermeister der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen (in der Folge: „belangte Behörde") setzte mit Bescheid vom 27.11.2025, GZ: 031-3/34/2025, gegenüber dem Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf") für das Grundstück Nr. aaa, inneliegend in der EZ ccc der KG bbb C__ an der Gusen, für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage bei einer Bemessungsgrundlage von 2.538 m² einen jährlichen Erhaltungsbeitrag in Höhe von 1.675,08 Euro und für die Aufschließung durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage bei einer Bemessungsgrundlage von 2.442 m² einen jährlichen Erhaltungsbeitrag in Höhe von 732,60 Euro, insgesamt einen Erhaltungsbeitrag in Höhe von 2.407,68 Euro, fest.

1.2. Dagegen wurde vom Bf mit Eingabe, bei der belangten Behörde eingelangt am 11.12.2025, Beschwerde erhoben, wobei auf das Wesentliche zusammengefasst vorgebracht wurde, dass der Spruch und die Begründung falsch seien.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 30.01.2026, GZ: 031-3/01/34/2025, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde vom Bf ein Vorlageantrag eingebracht.

I.4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt dem Bezug habenden Akt mit Schreiben vom 26.03.2026, eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 02.04.2026, zur Entscheidung vor.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verfahrensakt sowie durch Einsichtnahme in das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und eine Einsicht in das öffentliche Grundbuch. Es steht danach folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II.1. Der Bf ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. aaa, inneliegend in der EZ ccc der KG bbb C__ an der Gusen. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist unbebaut, weist eine Fläche von 8.479 m² auf und befindet sich laut dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen in den Widmungen Bauland und Grünland. Die als Bauland gewidmete Fläche ist selbstständig bebaubar. Von jenem Grundstücksteil, welcher als Bauland ausgewiesen und selbstständig bebaubar ist, liegt eine Fläche von 2.442 m² nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Wasserleitungsstrang und eine Fläche von 2.538 m² nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen Kanalstrang entfernt. Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages erfolgte mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren. Mit Verordnung des Gemeinderates

der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen vom 16.12.2024, welche am 01.01.2025 in Kraft getreten ist, wurde der Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage auf 0,66 Cent pro Quadratmeter und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage auf 0,30 Cent pro Quadratmeter erhöht.

II.2. Bereits im angefochtenen Bescheid wurde von den unter Punkt II.1. getroffenen Feststellungen ausgegangen und es wurden diese vom Bf nicht substantiiert bestritten. Es haben sich aus den vorliegenden Unterlagen auch keine begründeten Zweifel an der Richtigkeit dieser Feststellungen ergeben. Der unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt wurde zudem im Wesentlichen bereits mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich ON 4 als vorläufig angenommen bekannt gegeben, wobei den Parteien mit diesem Schreiben ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt wurde, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben (wobei darauf hingewiesen wurde, dass mangels entsprechender Stellungnahme davon ausgegangen wird, dass der dargestellte vorläufig angenommene Sachverhalt nach Wissen der Parteien richtig ist). Von den Parteien wurden keine Unrichtigkeiten bekannt gegeben. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher vom Vorliegen dieser Umstände aus.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für das Grundstück Nr. aaa, inneliegend in der EZ ccc, KG bbb C__ an der Gusen, ein (erhöhter) Erhaltungsbeitrag in Höhe von insgesamt 2.407,68 Euro festgesetzt. Dass dieser erhöhte Erhaltungsbeitrag mit dem angefochtenen Bescheid erstmals für das Jahr 2025 festgesetzt wurde, ergibt sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich insbesondere aus dem Spruch des angefochtenen Bescheides, der auf die betreffende Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen vom 16.12.2024, mit der der Erhaltungsbeitrag erhöht wird, verweist. Diese Verordnung tritt gemäß ihrem § 2 (frühestens) mit 01.01.2025 in Kraft. Der angefochtene Bescheid selbst datiert aus dem Jahr 2025 und es lässt sich diesem Bescheid nicht entnehmen, dass auch für einen Zeitraum vor diesem Jahr ein erhöhter Erhaltungsbeitrag vorgeschrieben werden hätte sollen. Dass die Festsetzung auch für die folgenden Jahre gilt, folgt ohnedies aus der gesetzlichen Anordnung in § 28 Abs. 1 letzter Satz Oö. ROG 1994 und lässt sich im Übrigen auch aus dem Hinweis im Spruch des angefochtenen Bescheides, dass dieser Betrag jährlich fällig wird, ableiten.

III.2. Gemäß § 28 Abs. 1 Oö. ROG 1994 hat die Gemeinde dem Eigentümer eines Grundstückes oder Grundstücksteils, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage oder

Wasserversorgungsanlage einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben. Gemäß § 25 Abs. 1 letzter Satz iVm § 28 Abs. 4 Oö. ROG 1994 ist derjenige abgabepflichtig, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstückes oder Grundstücksteils ist. Gemäß § 25 Abs. 4 iVm § 28 Abs. 4 Oö. ROG 1994 gilt ein Grundstück bzw. Grundstücksteil unter anderem dann als aufgeschlossen, wenn es selbstständig bebaubar ist und von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt.

III.3. Nach dem festgestellten Sachverhalt ist der Bf Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. aaa, welches zum Teil als Bauland gewidmet ist. Jene Grundstücksfläche, welche sich in der Baulandwidmung befindet, ist unbebaut und liegt nicht mehr als 50 m vom nächstgelegenen gemeindeeigenen Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang entfernt, sodass dieser Grundstücksteil durch die gemeindeeigene Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage als aufgeschlossen gilt. Die Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages erfolgte mit Bescheid vor mehr als fünf Jahren, sodass gemäß § 28 Abs. 2 Oö. ROG 1994 die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrages entstanden ist.

III.4. Gemäß § 28 Abs. 3 iVm § 28 Abs. 3a Oö. ROG 1994 unter Berücksichtigung der Kundmachung LGBl. Nr. 78/2023 beträgt der Erhaltungsbeitrag mit Wirksamkeit 01.01.2024 für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 0,33 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 0,15 Cent pro Quadratmeter. Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderates in Form einer Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.

III.5. Aus dem festgestellten Sachverhalt folgt, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen von der in § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994 normierten Möglichkeit zur Erhöhung des Erhaltungsbeitrages Gebrauch gemacht hat und mit Verordnung vom 16.12.2024 den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage auf 0,66 Cent pro Quadratmeter und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage auf 0,30 Cent pro Quadratmeter erhöhte. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die belangte Behörde auf Basis der anwendbaren Rechtsgrundlagen zu Recht für das Grundstück Nr. aaa, inneliegend in der EZ ccc, KG bbb C__ an der Gusen, einen (erhöhten) Erhaltungsbeitrag ab dem Jahr 2025 vorgeschrieben hat.

Angesichts der Größe der aufgeschlossenen Fläche und des in der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen vom 16.12.2024 festgelegten Betrages ergeben sich auch keine Bedenken gegen die Höhe des vorge-

schriebenen Erhaltungsbeitrages. Die rechnerische Richtigkeit des angefochtenen Bescheides wurde vom Bf im Übrigen auch nicht bestritten. Es ist die Beschwerde daher spruchgemäß abzuweisen.

III.6. Zum Vorbringen des Bf ist noch Folgendes auszuführen:

Nach dem insofern eindeutigen Wortlaut des § 28 Abs. 3 Oö. ROG 1994 werden die Gemeinden ermächtigt, den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage/Wasserversorgungsanlage zu erhöhen, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist. In den Gesetzesmaterialien (vgl. AB 1475/2020 BlgOöLT 28. GP 18) zu dieser Bestimmung wird wörtlich insbesondere ausgeführt wie folgt: *„Die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrags durch die Gemeinde, um die Gemeinden zumindest teilweise von den Kostenbelastungen durch unbebautes Bauland zu entlasten und die Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland zur Bebauung zu motivieren bzw. um unbebautes Bauland für tatsächliche Bauinteressenten zu mobilisieren, scheint vor dem Hintergrund des sich weiter zuspitzenden Problems des Baulandmangels und unnötiger Umwidmung wertvoller Grünlandflächen samt Zersiedelungsproblematik erforderlich sowie angemessen zu sein und führt - gemessen am Zweck der Norm - selbst bei vollständiger Ausnutzung des gesetzlich eröffneten Rahmens nicht zu einer exzessiven Abgabenbelastung der Rechtsunterworfenen (vgl. zur gesamten Thematik der Zulässigkeit und der Höhe der Erhaltungsbeiträge insbesondere etwa auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 17890/2006).* […] *Den Gemeinden soll daher auch auf Grund dieser Überlegungen die Möglichkeit eingeräumt werden, als Instrument der Baulandmobilisierung bei erhöhtem Baulandbedarf und zur besseren Abdeckung anfallender Erhaltungskosten die Erhaltungsbeiträge kraft freien Beschlussrechts je nach individuell vorliegender Betroffenheit auf - derzeit - bis zu 48 Cent/m2 für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage und auf bis zu 22 Cent/m2 für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage zu erhöhen.*"

Der Verfassungsgerichtshof führte betreffend Regelung eines Erhaltungsbeitrages in seiner Entscheidung vom 24.06.2006, B 3261/05 u.a., aus, dass *„die Maßnahme aber auch unter dem Gesichtspunkt sachlich gerechtfertigt* [ist], *finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes (‚Baulandmobilisierung') zu schaffen*". Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht der Zweck der Regelung des Erhaltungsbeitrages auch darin, Druck auf die Eigentümer von Baugrundstücken auszuüben, auch tatsächlich eine Bebauung vorzunehmen (vgl. VwGH 17.05.2023, Ra 2022/13/0121).

In der Beschwerdevorentscheidung vom 30.01.2026 wird ausgeführt, dass die Anhebung der Erhaltungsbeiträge insbesondere aus Gründen der Baulandmobilisierung sowie zur Steuerung einer den Raumordnungszielen entsprechenden Sied-

lungsentwicklung erfolgt sei. Im vorgelegten Behördenakt befindet sich betreffend die Erhöhung des Erhaltungsbeitrages ein Auszug aus der Stellungnahme eines Ortsplaners (vgl. die Verhandlungsschrift zu der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen vom 16.12.2024; ON 4 des Behördenaktes). Daraus ergibt sich insbesondere Nachstehendes: *„In Anbetracht der zahlreichen unbebauten zentrumsnahen Liegenschaften (ohne Bebauungsfrist) erscheint es als sinnvoll, die durch das Raumordnungsgesetz geschaffene Möglichkeit der Erhöhung der Erhaltungsbeiträge als Instrument der Baulandmobilisierung heranzuziehen. Da die Einnahmen aus den unbebauten Liegenschaften die laufenden Kosten zur Bereithaltung einer Abwasserentsorgungsanlage bzw. einer Wasserversorgungsanlage nur zu einem sehr geringen Teil abdecken, ist es umso wichtiger, diese Flächen einer zeitnahen, der Widmung entsprechenden Nutzung zuzuführen.* […] *Damit kann die Gemeinde einerseits der stetig steigenden Kostenbelastung im Bereich der Errichtung und Erhaltung der technischen Infrastruktur entgegenwirken und andererseits konkrete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung setzen.*" Diese Stellungnahme spricht aber dafür, dass im Rahmen einer Grundlagenforschung auf die spezifischen Verhältnisse in der Marktgemeinde St. Georgen/Gusen eingegangen wurde und vom Ortsplaner Ausführungen, insbesondere auch Ausführungen zur Frage der „Baulandmobilisierung", erfolgten. Im Ergebnis ergeben sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung des Vorbringens des Bf keine ausreichenden Hinweise auf eine Verfassungswidrigkeit bzw. Gesetzwidrigkeit der verfahrensgegenständlichen Verordnung. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sieht sich daher nicht dazu veranlasst, einen Antrag auf Gesetzesprüfung bzw. Verordnungsprüfung an den Verfassungsgerichtshof im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu stellen.

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. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der (dargestellten) Rechtsprechung ab und es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen der Verfassungsgerichtshof erkennt (vgl. Art. 139 Abs. 1 B-VG).

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 Landesverwal-

tungsgericht 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

Dr. Wiesinger