jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2001/11/28 2001/17/0150

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.2001

Index

L34004 Abgabenordnung Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
L83004 Wohnbauförderung Oberösterreich;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

Norm

BAO §4 Abs1;
BauO OÖ 1994 §19 Abs1 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §19 Abs4 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §2 Abs1 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §2 Abs2 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §20 Abs4 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §20 Abs4 Z2 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §20 Abs4a Z2 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §20 Abs7 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §21 Abs2 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §21 Abs2 Z1 idF 1998/070;
BauO OÖ 1994 §21 Abs3 idF 1998/070;
BauTG OÖ 1994 §2 Z20;
BauTG OÖ 1994 §6 Abs2 Z4;
LAO OÖ 1996 §3 Abs1;
WFG OÖ 1993 §27;
WFG OÖ 1993 §6;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Puck und die Hofräte Dr. Höfinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Köhler und Dr. Zens als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hackl, über die Beschwerde der H GmbH in Linz, vertreten durch Dr. Franz Berndorfer, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Lüfteneggerstraße 12, gegen den

Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. Juni 2001, Zl. BauR- 012722/3-2001-Pe/Mö, betreffend Vorschreibung eines Beitrages zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, 4041 Linz, Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- (EUR 1.090,09) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Im Oktober 1997 schloss das im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Grundstück Nr. 1795/1 der EZ 3262 der KG K die Punktparzellen .521 bis .525 und .873 bis .882 ein. Die genannten Punktparzellen waren insgesamt mit fünf Wohnblöcken bebaut. Jeder dieser Wohnblöcke umfasste drei Einheiten, welche auf je einer Punktparzelle errichtet waren.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 7. Oktober 1997 bewilligte dieser die Teilung des Grundstückes Nr. 1795/1 der in Rede stehenden Katastralgemeinde in das Grundstück Nr. 1795/1 und in die Grundstücke Nr. 1795/14 und 1795/15. Gleichzeitig wurde die Abschreibung des Grundstückes Nr. 1795/15 von dieser Einlagenzahl und dessen Zuschreibung zu einer anderen bewilligt. Weiters wurde die Abschreibung der Grundstücke Nr. 1795/1 .525, .881 und .882 von dieser Einlagezahl und die Zuschreibung derselben zu einer gemeinsam neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage bewilligt.

Mit demselben Bescheid wurde der Beschwerdeführerin die Bauplatzbewilligung für das Grundstück Nr. 1795/14 gemeinsam mit .521 bis .524 sowie .873 bis .880 im Ausmaß von insgesamt

17.693 m2 erteilt.

Mit Bescheid vom 15. Oktober 1997 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz der Beschwerdeführerin eine Baubewilligung zum Ausbau der Dachgeschoße zu Wohnzwecken, damit verbunden die Errichtung von 48 Kleinwohnungen auf dem am 7. Oktober 1997 bewilligten Bauplatz. Die ursprünglich in diesem Bescheid unrichtig angegebene Grundstücksnummer wurde in der Folge auf das Grundstück Nr. 1795/14 gemeinsam mit den Parzellen .521 bis .524 sowie .873 bis .880 berichtigt.

Aus Anlass der Erteilung dieser Baubewilligung leitete die erstinstanzliche Abgabenbehörde ein Verfahren zur Vorschreibung eines Beitrages zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche A-Weg (an dem die Grundstücke Nr. 1795/1 und 1795/14 gelegen sind) ein.

Im Zuge dieses Verfahrens bestritt die Beschwerdeführerin die Abgabenpflicht dem Grunde nach mit der Begründung, die mitbeteiligte Landeshauptstadt habe die in Rede stehende Verkehrsfläche nicht errichtet.

Darüber hinaus berief sich die Beschwerdeführerin darauf, dass ihr ein ermäßigter Beitragssatz zugute zu kommen habe, weil eine Zusicherung der Oberösterreichischen Landesregierung erteilt wurde, wonach das in Rede stehende Bauvorhaben gemäß dem Oberösterreichischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 6/1993 (im Folgenden: Oö WBFG), in Verbindung mit der Oberösterreichischen Wohnhaussanierungsverordnung gefördert werde.

Am 27. Oktober 1998 richtete der Magistrat der Landeshauptstadt Linz an die Beschwerdeführerin ein mit "Sehr geehrte Damen und Herren" übertiteltes Schreiben, in welchem ausgeführt wird, es lägen weder beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung noch beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz Unterlagen vor, aus denen ersichtlich wäre, von wem die öffentliche Verkehrsfläche A-Weg errichtet worden sei. Den Ermittlungen zufolge sei jedoch anzunehmen, dass diese Verkehrsfläche anlässlich der Errichtung der Objekte A-Weg 13 bis 43 in den Jahren 1938 bis 1940 von der "Deutschen Wehrmacht" hergestellt worden sei. Erst im Jahre 1955 sei die gegenständliche Liegenschaft der Republik Österreich übergeben und seien die als Kaserne genutzten Objekte für Wohnzwecke adaptiert worden. Letztlich seien die Straßengrundstücke 1965 von der Republik Österreich an die mitbeteiligte Landeshauptstadt übergeben worden. Da somit die rechtlichen Voraussetzungen für eine Beitragsvorschreibung im Sinne der §§ 19 ff der Oberösterreichischen Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994 (im Folgenden: Oö BauO) - welche zu diesem Zeitpunkt in der Stammfassung dieses Gesetzes in Geltung standen - nicht gegeben seien, werde von der Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages Abstand genommen. Das Schreiben schließt "Mit freundlichen Grüßen".

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 12. Oktober 1999 wurde der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für die Errichtung von vier Tiefgaragen mit je 45 Pkw-Stellplätzen und einer Rampenüberdachung samt anschließendem Müll- und Geräteraum erteilt. Als von der Bewilligung betroffene Grundstücke werden die Grundstücke Nr. 1795/14 und 1795/1 der KG K angeführt. Weiters wird auf die Bauplatzbewilligung vom 7. Oktober 1997 Bezug genommen.

Aus Anlass der Erteilung dieser Baubewilligung schrieb der Magistrat der Landeshauptstadt Linz mit Bescheid vom 13. September 2000 der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1795/1, .525, .881 und .882 der KG K einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde in der Höhe von S 105.911,-- vor.

Dabei ging die erstinstanzliche Abgabenbehörde von einer anrechenbaren Breite der Verkehrsfläche von 3 m, einer Gesamtfläche der in Rede stehenden Grundstücke von 8.863 m2, somit von einer anrechenbaren Frontlänge der Quadratwurzel daraus, also von 94,14 m, sowie den gemäß § 20 Abs. 6 Oö BauO von S 750,-- auf S 375,-- pro m2 reduzierten Einheitssatz aus.

Mit Bescheid vom 14. September 2000 schrieb der Magistrat der Landeshauptstadt Linz der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1795/14, .521 bis .525 (richtig wohl: .524) und .873 bis .880 der KG K aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 einen Verkehrsflächenbeitrag von S 149.642,-- vor. Dabei ging die erstinstanzliche Abgabenbehörde von einer anrechenbaren Breite von 3 m, einer Gesamtfläche der in Rede stehenden Grundstücke von 17.693 m2 und der sich als Quadratwurzel dieses Betrages ergebenden anrechenbaren Frontlänge von 133,01 m, sowie von einem gemäß § 20 Abs. 6 Oö BauO von S 750,-- auf S 375,--

reduzierten Einheitssatz aus.

Gegen diese Bescheide erhob die Beschwerdeführerin jeweils Berufung. In diesen Berufungen führte sie im Wesentlichen gleich lautend Folgendes aus:

Dem Grunde nach bestehe schon deshalb keine Abgabepflicht, weil es sich bei einer Tiefgarage nicht um ein Gebäude im Verständnis des § 19 Abs. 1 Oö BauO handle.

Überdies sei zwischenzeitig eine weitere Grundstücksteilung erfolgt. Die Bewilligung zur Errichtung der Tiefgaragen beziehe sich nunmehr auf jeweils vier neu geschaffene Grundstücke. Auch bilde die Tiefgarage mit den jeweils daneben errichteten Wohnblöcken keine wirtschaftliche Einheit, selbst wenn zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung hinsichtlich der Tiefgaragen die Grundstückseigentümer noch die selben gewesen seien. Die Grundflächen der bereits bestehenden Wohnblöcke seien daher in die Berechnung nicht mit einzubeziehen. Dies hätte sich für die Punktparzellen überdies schon aus § 20 Abs. 4a Z 1 Oö BauO ergeben. Mittlerweile seien Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen durchgeführt worden, sodass auch insoweit keine wirtschaftliche Einheit mehr vorliege. Selbst wenn aber die Grundstücke, auf denen die Tiefgaragen errichtet worden seien, ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben Eigentümers umgeben seien, so würden diese gemäß § 20 Abs. 4a Z 1 Oö BauO nicht als Grundstück im Sinne des Abs. 4 leg. cit. gelten.

Überdies verwies die Beschwerdeführerin auf die ihr erteilte Förderungszusage für das am 15. Oktober 1997 bewilligte Bauvorhaben. Auch sei in Ansehung der Errichtung von Tiefgaragen gleichfalls um eine Förderung angesucht worden.

Schließlich brachte die Beschwerdeführerin vor, die Rechtsvorgänger im Eigentum der verfahrensgegenständlichen Grundstücke hätten die gegenständlichen Verkehrsflächen selbst errichtet. Erst in weiterer Folge seien Letztere ins öffentliche Gut der Stadt Linz kostenlos abgetreten worden. Fest stehe, dass der A-Weg von der Republik Österreich (als Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin im Eigentum der gegenständlichen Liegenschaften) errichtet worden sei. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wertsicherung hätten die Errichtungskosten den nunmehr vorgeschriebenen Beitrag jedenfalls überstiegen. Zum Beweise dieses Vorbringens berief sich die Beschwerdeführerin auf die Einvernahme des Zeugen Ing. S, eines Mitarbeiters der Bundesgebäudeverwaltung.

Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 31. Jänner 2001 gab dieser den Berufungen der Beschwerdeführerin gegen die Bescheide vom 13. und vom 14. September 2000 statt, hob die angefochtenen Bescheide auf und schrieb der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1795/16, 1795/18, 1795/20 und 1795/22, alle KG K, aus Anlass der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 Verkehrsflächenbeiträge wie folgt vor:

Für das Grundstück Nr. 1795/16: S 49.192,--

für das Grundstück Nr. 1795/18: S 48.908,--

für das Grundstück Nr. 1795/20: S 49.128,--

für das Grundstück Nr. 1795/22: S 49.971,--

Begründend führte die Berufungsbehörde aus, gemäß § 2 Z 20 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 67/1994 (im Folgenden: Oö BauTG), sei unter einem "Gebäude" ein begehbarer, überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 1,5 m zu verstehen. Dies sei bei der in Rede stehenden Tiefgarage der Fall. Die unterirdische Errichtung der Tiefgarage nehme ihr nicht die Eigenschaft als "Gebäude", was sich unter anderem auch aus § 6 Abs. 2 Z 4 Oö BauTG ergebe, in welchem ausdrücklich von zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegenen Gebäuden die Rede sei. Auch habe der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0098, ausgesprochen, dass ein Gebäude auch bloß aus einem Kellergeschoß bestehen könne, also auch nur "unterirdisch" angelegt sein könne.

Vorliegendenfalls sei der Abgabentatbestand des § 19 Abs. 1 Oö BauO (in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 70/1998) mit Erteilung der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 verwirklicht. Die Grundteilung, durch welche auf der Fläche der ehemaligen Grundstücke Nr. 1795/1 und 1795/14 diejenigen Grundstücke geschaffen worden seien, für die die Vorschreibung nunmehr erfolge (und auf denen auch die Errichtung der Tiefgaragen geplant sei), sei erst mit Bescheid der Baubehörde vom 16. Dezember 1999, also nach Verwirklichung des Abgabentatbestandes bewilligt und in weiterer Folge grundbücherlich durchgeführt worden. Zwar vertrete der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass im Abgabenrecht jene Rechtslage maßgebend sei, unter deren zeitlicher Geltung der Abgabentatbestand verwirklicht werde, sofern materiellrechtliche Abgabenvorschriften keine besondere Anordnung über den Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit enthielten. Hinsichtlich der Frage, ob nach Verwirklichung des Abgabentatbestandes eingetretene Sachverhaltsänderungen zu berücksichtigen seien, fehle hingegen eine gesicherte Rechtsprechung. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 23. Juni 1994, Zl. 92/17/0108, welches zu § 20 der Oberösterreichischen Bauordnung 1976, LGBl. Nr. 35/1976 (im Folgenden: Oö BauO 1976), ergangen sei, die Auffassung vertreten, der Beitrag nach dieser Bestimmung sei dem Eigentümer, somit im Hinblick auf die Zeitbezogenheit der Abgaben den Personen, die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches Eigentümer waren, vorzuschreiben. Vorliegendenfalls enthalte § 19 Abs. 4 Oö BauO (1994) jedoch eine diese Rechtsprechung unterlaufende Regelung, wonach derjenige abgabepflichtig ist, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstückes sei, wobei im Hinblick auf die Sachentscheidungsbefugnis der Berufungsbehörde unter "Vorschreibung" die Erlassung des Abgabenbescheides in letzter Gemeindeinstanz zu verstehen sei. Ist nun aber die Abgabenbehörde von Gesetzes wegen dazu verpflichtet zu prüfen, wer im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstückes sei, habe sie zwangsläufig auch Veränderungen in den Grundbuchskörpern, insbesondere die Löschung, Verschmelzung oder Neubildung von Grundstücken, welche sich nach Verwirklichung des Abgabentatbestandes, jedoch vor Vorschreibung des Beitrages ergeben hätten, zu berücksichtigen. Bezogen auf den gegenständlichen Fall bedeute dies, dass die Berufungsbehörde ihrer Entscheidung die mit Bescheid der Baubehörde vom 16. Dezember 1999 genehmigte und inzwischen grundbücherlich durchgeführte Teilung zu Grunde zu legen habe und demnach die Beitragsvorschreibung auf die neu gebildeten Garagenbauplätze, Grundstücke Nr. 1795/16, 1795/18, 1795/20 und 1795/22, abzustellen sei. Die Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 beziehe sich auf vier baulich voneinander trennbare, selbstständige Garagenobjekte und lasse sich daher in vier Einzelbewilligungen, jeweils bezogen auf die durch die am 16. Dezember 1999 genehmigte Grundstücksteilung entstandenen Grundstücke beziehen.

Zur Berechnung der Abgabenhöhe sei zunächst festzuhalten, dass gemäß § 20 Abs. 6 Oö BauO lediglich 50 % des Verkehrsflächenbeitrages vorgeschrieben würden. Da sich die Förderungszusicherungen des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung nicht auf die am 12. Oktober 1999 bewilligte Errichtung der Tiefgaragen bezogen habe, komme der Beschwerdeführerin die Begünstigung des § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO nicht zugute.

Gemäß § 19 Abs. 1 Oö BauO idF LGBl. Nr. 70/1998 sei die Errichtung der Verkehrsfläche durch die Gemeinde nicht mehr Tatbestandsmerkmal für die Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages. Der Umstand, dass der A-Weg nicht von der Stadt Linz, sondern vom Deutschen Reich errichtet worden sei, stehe daher der gegenständlichen Beitragsvorschreibung nicht im Wege. Aber auch eine Anrechnung der Errichtungskosten gemäß § 20 Abs. 7 Oö BauO scheide vorliegendenfalls aus. Nach dieser Bestimmung seien Vorleistungen nämlich nur insoweit zu berücksichtigen,

als sie für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erbracht worden seien. Eine Anrechnung sei daher nur dann möglich, wenn die privaten Leistungen zu einem Zeitpunkt erbracht worden seien, in dem die Verkehrsfläche bereits öffentlich gewesen sei. Der A-Weg sei gemäß einer im Vorakt aufliegenden Stellungnahme der Bundesgebäudeverwaltung vom Deutschen Reich als Teil einer Kasernenanlage errichtet worden, er sei also zu diesem Zeitpunkt zweifelsohne keine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes gewesen. Selbst wenn daher die Beschwerdeführerin im weitesten Sinne als Rechtsnachfolgerin des Deutschen Reiches im Eigentum der gegenständlichen Liegenschaft angesehen werden könnte, seien die dem Deutschen Reich erwachsenen Errichtungskosten nicht solche, die für die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgewendet worden seien. Sie seien daher gemäß § 20 Abs. 7 Oö BauO nicht anrechnungsfähig.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Vorstellung. Darin wiederholte sie in Ansehung der Gebäudeeigenschaft von Tiefgaragen, der begehrten Ermäßigung des Anliegerbetrages gemäß § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO sowie der geltendgemachten Anrechnung der von ihrem Rechtsvorgänger im Grundeigentum der Liegenschaft geleisteten Beiträge gemäß § 20 Abs. 7 Oö BauO ihre bereits im Berufungsverfahren gebrauchten Argumente bzw. Beweisanbote.

Darüber hinaus machte die Beschwerdeführerin geltend, die Berufungsbehörde habe in Ansehung der nunmehr von ihr der Vorschreibung zu Grunde gelegten Grundstücke völlig falsche Quadratmeterzahlen angenommen. Richtigerweise wäre von einer Gesamtfläche der Grundstücke Nr. 1795/16, 1795/18, 1795/20 und 1795/22 von höchstens 5.423 m2 auszugehen gewesen.

Überdies habe die Berufungsbehörde übersehen, dass die vier Grundstücke, auf denen jeweils Tiefgaragen errichtet werden sollen, eine "wirtschaftliche Einheit" im Sinne des § 20 Abs. 4a Z 2 Oö BauO bildeten. Es wäre daher richtigerweise die anrechenbare Frontlänge aus der Quadratwurzel der Gesamtfläche dieser Grundstücke zu gewinnen gewesen.

Schließlich lägen betrieblich genutzte Grundstücke im Verständnis des § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO vor. Die dort festgelegte Höchstgrenze der anrechenbaren Frontlänge komme daher zum Tragen. Die betriebliche Nutzung der Grundstücke ergebe sich schon allein daraus, dass der Beschwerdeführerin Vollkaufmanneigenschaft zukomme.

Schließlich vertrat die Beschwerdeführerin die Auffassung, die Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages sei schon deshalb unzulässig, weil die erstinstanzliche Behörde mit Schreiben vom 27. Oktober 1998 mitgeteilt habe, dass von der angekündigten Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages Abstand genommen werde.

Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 11. Juni 2001 gab diese der Vorstellung keine Folge.

Dabei ging die Vorstellungsbehörde von folgendem Sachverhalt aus:

"Mit Bescheid des Magistrates Linz vom 12.10.1999 wurde der Vorstellungswerberin eine Baubewilligung für die Errichtung von vier Tiefgaragen mit je 45 PKW-Stellplätzen im Standort Linz, A-Weg, auf den Grundstücken Nr. 1795/14 und 1795/1, KG. K, rechtskräftig erteilt. Bei den Garagen handelt es sich um vier selbstständige unterirdische Baukörper, welche zwischen den annähernd parallel zueinander stehenden Gebäuderiegeln A-Weg 13/15/17, A-Weg 19/21/23, A-Weg 25/27/29, A-Weg 31/33/35 und A-Weg 37/39/41 errichtet und diesen Wohngebäuden funktionell zugeordnet wurden.

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vom 12.10.1999 bildete das Grundstück Nr. 1795/14 gemeinsam mit den Bauflächen Nr. .521 - .524 und .873 - .880 einen gemeinsamen Bauplatz mit einer Fläche von insgesamt 17693 m2. An diesen Bauplatz grenzte im Südosten das Grundstück Nr. 1795/1, welches mit den Bauflächen Nr. .525, .881 und .882 einen gemeinsamen Grundbuchskörper bildete und eine Gesamtfläche von 8863 m2 aufwies. Diese Grundstückssituation ergab sich aus dem mit Bescheid des Magistrates Linz vom 7.10.1997 genehmigten Teilungsplan des Dipl.- Ing. L. H. vom 1.9.1997, GZ. 3528.

In der Folge wurde mit Bescheid der genannten Behörde vom 16.12.1999 gemäß dem Teilungsplan der ZT Dipl.-Ing. L. H. KEG vom 15.7.1999, GZ. 4090, eine Grundteilung bewilligt, welche zur Folge hatte, dass für die einzelnen Garagenbaukörper nunmehr einzelne Grundstücke bzw. Bauplätze geschaffen wurden, nämlich die Grundstücke Nr. 1795/16 (1912 m2), 1795/18 (1890 m2), 1795/20 (1907 m2) und 1795/22 (1973 m2). Nach einem im Magistratsakt aufliegenden Grundbuchsauszug vom 17.1.2001 bildet jedes der genannten Grundstücke einen eigenen Grundbuchskörper, wobei die Vorstellungswerberin jeweils Alleineigentümerin ist.

Die gegenständlichen Garagen werden von der öffentlichen Gemeindestraße 'A-Weg' aufgeschlossen. Diese Verkehrsfläche wurde nicht von der Stadt Linz errichtet, sondern vom Deutschen Reich in den Jahren 1938 - 1940 im Zusammenhang mit der Errichtung der Objekte 'A-Weg 13 - 43', welche ursprünglich eine Kaserne bildeten. Der den Garagen unmittelbar vorgelagerte Teil des 'A-Weges' (Parzelle Nr. 2108/1; früher: Nr. 2108) wurde 1965 von der Republik Österreich in das öffentliche Gut der Stadt Linz übertragen (vgl. die Grundbuchsurkunde TZ 5774/65 des BG Linz). Diese Verkehrsfläche wurde erst durch die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom 25.9.1986 betreffend die Widmungserklärung aller bisher nicht gewidmeter öffentlicher Verkehrsflächen der Stadt Linz zu Ortschaftswegen (Amtsblatt Nr. 1/1987, rechtswirksam ab 13.1.1987) als öffentliche Verkehrsfläche der mitbeteiligten Stadt gewidmet. Die Straße ist entsprechend den Ausbaukriterien des § 20 Abs. 5 Oö. BauO 1994 mit mittelschwerer Befestigung einschließlich der Niveauherstellung und der Oberflächenentwässerung, jedoch ohne Verschleißbelag hergestellt."

In der rechtlichen Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes teilte die belangte Behörde unter Hinweis auf § 2 Abs. 2 Oö BauO und § 2 Z 20 sowie § 6 Abs. 2 Z 4 Oö BauTG die Auffassung der Berufungsbehörde, auch eine unterirdisch errichtete Tiefgarage stelle ein "Gebäude" im Verständnis des § 19 Abs. 1 Oö BauO dar.

Der Rüge der unrichtigen Feststellung der Flächen der der Vorschreibung der Berufungsbehörde zu Grunde gelegten Grundstücke entgegnete die Vorstellungsbehörde, dass der mit einem Genehmigungsvermerk versehene Teilungsplan für die in Rede stehenden Grundstücke die von der Berufungsbehörde festgestellten Flächenmaße ausweise.

Die Zusammenrechnungsregel des § 20 Abs. 4a Z 2 Oö BauO komme vorliegendenfalls nicht zum Tragen. Gegenstand des Bescheides vom 12. Oktober 1999 seien Baubewilligungen für vier eigenständige Objekte. Diese lägen auf je einem eigenen Bauplatz. Gemäß § 20 Abs. 4 erster Satz Oö BauO sei die Beitragsberechnung "bauplatzbezogen" vorzunehmen. Es sei somit die anrechenbare Frontlänge von jedem einzelnen der Garagenbauplätze heranzuziehen. Schon dieser Umstand stehe der Anwendung des § 20 Abs. 4a Z 2 Oö BauO entgegen. Darüber hinaus spreche schon der Umstand, dass die nunmehr voneinander getrennten Bauplätze jeweils in einer einen eigenen Grundbuchskörper bildenden Einlagezahl vorgetragen seien, gegen die Auffassung, sie bildeten eine wirtschaftliche Einheit.

Ob die Rechtsauffassung der Berufungsbehörde, die Vorschreibung habe für die erst nach Erteilung der Baubewilligung neu gebildeten Grundstücke zu erfolgen, zutreffend sei oder nicht, könne dahingestellt bleiben. Durch die Vorschreibung eines insgesamt niedrigeren Verkehrsflächenbeitrages auf Basis der von der Berufungsbehörde vertretenen Rechtsansicht sei die Beschwerdeführerin keinesfalls in ihren Rechten verletzt worden.

§ 20 Abs. 4a Z 1 Oö BauO komme schon deshalb nicht zum Tragen, weil die bekämpfte Vorschreibung keine Bauflächen (Bauareas) zum Gegenstand habe.

Für die Anwendung der "Deckelung" der Frontlänge bei betrieblich genutzten Grundstücken gemäß § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO komme es auf die tatsächliche Nutzung der Grundstücke und nicht darauf an, ob der (derzeitige) Eigentümer der Grundstücke als Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches zu qualifizieren sei. Die den Gegenstand der Baubewilligung bildenden vier Tiefgaragen dienten ausschließlich den Bewohnern der angrenzenden Wohnhäuser als Parkmöglichkeit. Darin liege keine Nutzung dieser Grundstücke für den Betrieb der Vorstellungswerberin und damit keine betriebliche Nutzung im Sinne des § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO.

In Ansehung des nunmehr bewilligten Bauvorhabens habe die Beschwerdeführerin lediglich ein Förderungsansuchen gestellt. Daraus ergebe sich, dass im relevanten Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides noch keine entsprechende Förderung vorgelegen sei. Es könne dahingestellt bleiben, ob es letztlich zu einer solchen Wohnbauförderung komme, weil die Anwendbarkeit des § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO zumindest eine Förderungszusage voraussetze. Darauf, dass die Wohngebäude am A-Weg, denen die Tiefgaragen zugeordnet seien, nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert würden, komme es nicht an.

Dass die Beschwerdeführerin ein "Klein- oder Mittelbetrieb" im Verständnis des § 21 Abs. 2 Z 4 Oö BauO sei, habe sie nicht einmal behauptet. Auch erfasse die Begünstigung des § 21 Abs. 2 Z 4 Oö BauO lediglich Gebäude, die dem eigentlichen Betrieb eines Abgabepflichtigen dienten. Dies sei bei den gegenständlichen Stellgaragen nicht der Fall.

Nach § 19 Abs. 1 Oö BauO idF der Novelle LGBl. Nr. 70/1998 setze die Abgabepflicht nicht voraus, dass die öffentliche Verkehrsfläche von der Gemeinde errichtet worden sei. Auch das Begehren der Beschwerdeführerin auf Anrechnung von Errichtungskosten erweise sich als nicht berechtigt. Gemäß § 20 Abs. 7 letzter Satz Oö BauO treffe die gesetzliche

Obliegenheit zur Glaubhaftmachung der Vorleistungen allein den Abgabepflichtigen. Ein ausreichend konkretes Vorbringen in Ansehung der behaupteten Vorleistungen habe die Beschwerdeführerin aber nicht erstattet. Ohne ein entsprechend präzisiertes Vorbringen seien die Verwaltungsbehörden aber nicht gehalten, einen Zeugen nur deshalb zu vernehmen, weil dieser "Aufschluss" darüber geben könne, in welcher Höhe Verkehrsflächenbeiträge geleistet worden seien.

Überdies sei auch die Rechtsansicht der Berufungsbehörde zu billigen, wonach gemäß § 20 Abs. 7 Oö BauO anrechenbare Vorleistungen nur insoweit zu berücksichtigen seien, als sie für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche geleistet worden seien. Dies sei in Ansehung des A-Weges schon deshalb nicht der Fall, weil dieser erst im Jahre 1965 ins öffentliche Gut der Stadt Linz übernommen worden sei. Nach diesem Zeitpunkt seien jedoch keine Beiträge seitens der Beschwerdeführerin oder ihrer Rechtsvorgänger geleistet worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem subjektiv öffentlichen Recht auf gesetzmäßige Ausübung des Aufsichtsrechtes der Landesregierung in Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde verletzt, zumal die Abgabenvorschreibung durch die Berufungsbehörde erfolgt sei, obwohl die diesbezüglichen Voraussetzungen nach den §§ 19 ff Oö BauO nicht vorgelegen seien.

Die Beschwerdeführerin macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften mit dem Antrag geltend, den angefochtenen Bescheid aus diesen Gründen aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in welcher sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Auch die mitbeteiligte Landeshauptstadt erstattete eine Gegenschrift, in welcher ebenfalls die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 2, § 19 Abs. 1 und 4, § 20 Abs. 1 bis 7, § 21 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 Oö BauO (1994) in der im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung der Tiefgaragen geltenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 70/1998 lauten (auszugsweise):

"§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

Bebautes Grundstück oder bebauter Grundstücksteil: Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen sich nach diesem Landesgesetz bewilligungspflichtige oder nach § 25 Abs. 1 Z. 1 oder 2 anzeigepflichtige bauliche Anlagen befinden.

(2) Im übrigen gelten die Begriffsbestimmungen des O.ö. Bautechnikgesetzes.

...

§ 19

Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

(1) Anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- , Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes (§ 8 O.ö. Straßengesetz 1991) aufgeschlossen sind, hat die Gemeinde dem Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, mit Bescheid einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsflächenbeitrag) vorzuschreiben. ...

...

(4) Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks ist.

§ 20

Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags

(1) Der Beitrag ist für die Grundstücksfläche, die der Berechnung der anzurechnenden Frontlänge zugrundegelegt wurde, nur einmal zu entrichten.

(2) Die Höhe des Beitrags ist gleich dem Produkt aus der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz.

(3) Die anrechenbare Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt unabhängig von ihrer tatsächlichen Breite drei Meter.

(4) Anrechenbare Frontlänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz oder dem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück flächengleichen Quadrats. Abweichend davon beträgt die anrechenbare Frontlänge jedoch

...

2. bei betrieblich genutzten Grundstücken

a)

mit einer Fläche bis 2.500 m2 höchstens 40 Meter,

b)

mit einer Fläche von mehr als 2.500 m2 bis 5.000 m2 höchstens 50 Meter,

c) mit einer Fläche von mehr als 5.000 m2 bis 10.000 m2 höchstens 60 Meter.

(4a) Im Sinn des Abs. 4 gelten

1. eine Baufläche (Bauarea) nicht als Grundstück, wenn

sie ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben

Eigentümers umgeben ist,

2. mehrere Grundstücke, die eine wirtschaftliche

Einheit bilden, als ein Grundstück.

(5) Den Einheitssatz hat die Landesregierung durch Verordnung nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit mittelschwerer Befestigung (Tragkörper und Verschleißbelag) einschließlich der Niveauherstellung und der Oberflächenentwässerung pro Quadratmeter festzusetzen. ...

(6) Ist die öffentliche Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Vorschreibung des Beitrags erst in der Weise errichtet, dass zunächst nur der Tragkörper hergestellt wurde, die Aufbringung des Verschleißbelages einschließlich der Niveauherstellung und der Oberflächenentwässerung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, darf der Beitrag anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Errichtung des Tragkörpers nur bis zu 50% vorgeschrieben werden; der ausständige Rest ist anlässlich der Fertigstellung vorzuschreiben. Der Berechnung ist der zur Zeit der Vorschreibung jeweils geltende Einheitssatz zu Grunde zu legen.

(7) Sonstige oder frühere, insbesondere auch auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche geleistete Beiträge sind auf den Verkehrsflächenbeitrag anzurechnen, wobei die Beiträge, bezogen auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt kundgemachten Verbraucherpreisindex und den Monat ihrer vollständigen Entrichtung, um jenen Prozentsatz zu ändern sind, um den sich dieser Index geändert hat. Dies gilt gegebenenfalls auch für geleistete Hand- und Zugdienste und für erbrachte Sachleistungen. Können solche sonstige oder frühere Beitragsleistungen weder von der Gemeinde noch vom Abgabepflichtigen (§ 19 Abs. 4) ausreichend belegt werden, besteht ein Anspruch des Abgabepflichtigen auf Anrechnung nur insoweit, als er die von ihm oder von seinen Rechtsvorgängern erbrachten Leistungen glaubhaft machen kann.

§ 21

Ausnahmen und Ermäßigungen

...

(2) Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60%, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von

1. Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;

...

(3) Wird nach Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrags eine auf dasselbe Grundstück abgestellte Baubewilligung erteilt und treffen auf diese die Voraussetzungen des Entfalles nach Abs. 1 oder von Ermäßigungen nach Abs. 2 nicht mehr zu, ist der Beitrag neu zu berechnen und dem Beitragspflichtigen anlässlich der neuerlichen Baubewilligung entsprechend vorzuschreiben. Hiebei sind bereits geleistete, nach Abs. 2 ermäßigte Beiträge anzurechnen."

Art. II Abs. 1 und Abs. 5 der Oberösterreichischen Bauordnungsnovelle LGBl. Nr. 70/1998 lauten:

"Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

...

(5) Soweit sie Verkehrsflächen der Gemeinde betreffen, sind die §§ 19 bis 21 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z. 18 auch auf Abgabentatbestände anzuwenden, die sich vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes verwirklicht haben und deren Anspruch auf Vorschreibung noch nicht verjährt ist."

§ 2 Z 20 und § 6 Abs. 2 Z 4 Oö BauTG lauten:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

20. Gebäude: ein begehbarer überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter;

...

§ 6

Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten

...

(2) Die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) können unterschritten werden mit:

...

4 . zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (wie mit Keller- oder Schutzräumen oder Tiefgaragen) bis zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze."

Die Beschwerdeführerin vertritt unter anderem die Auffassung, das Schreiben des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 27. Oktober 1998, wonach die rechtlichen Voraussetzungen für eine Beitragsvorschreibung nicht vorgelegen seien, sei als Feststellungsbescheid zu werten und stehe der gegenständlichen Abgabenvorschreibung im Wege.

Diese Auffassung ist schon aus folgenden Überlegungen unzutreffend:

Durch das in Rede stehende Schreiben ist lediglich zum Ausdruck gebracht worden, dass eine Beitragsvorschreibung aus Anlass der am 15. Oktober 1997 erteilten Baubewilligung zu unterbleiben habe. Dieses Schreiben erklärt sich vor dem Hintergrund des § 19 Abs. 1 Oö BauO in der Fassung vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 70/1998, wie er im Zeitpunkt der Erstellung dieses Schreibens in Kraft stand. Nach dieser Rechtslage setzte nämlich die Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die öffentliche Verkehrsfläche, durch welche das Gebäude aufgeschlossen wird, von der Gemeinde errichtet wurde. Diese Voraussetzung ist erst durch die in Rede stehende Novelle weggefallen.

Selbst wenn dem Schreiben der erstinstanzlichen Behörde vom 27. Oktober 1998 daher Bescheidqualität zukommen würde, stünde es der gegenständlichen, auf Grund eines nach der Verfassung dieses Schreibens entstandenen Abgabentatbestandes, nämlich der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999, und auf Basis einer geänderten Rechtslage erfolgten Abgabenvorschreibung nicht im Wege. Auf die Frage der Bescheidqualität dieser Erledigung braucht daher nicht eingegangen zu werden.

Unzutreffend ist weiters die von der Beschwerdeführerin auch vor dem Verwaltungsgerichtshof vertretene Auffassung, Tiefgaragen stellten keine "Gebäude" im Verständnis des § 19 Abs. 1 Oö BauO dar, zumal aus den von der belangten Behörde herangezogenen Bestimmungen des Oö BauTG für die Auslegung dieses Begriffes in § 19 Abs. 1 Oö BauO nichts zu gewinnen sei.

Mit diesem Beschwerdevorbringen verkennt die Beschwerdeführerin jedoch den Regelungsgehalt des § 2 Abs. 2 Oö BauO, wonach für dieses Landesgesetz mit Ausnahme der in Abs. 1 leg. cit. geregelten Begriffe die Begriffsbestimmungen des Oö BauTG maßgeblich sind. Damit verweist § 2 Abs. 2 Oö BauO in Ansehung der Definition des Begriffs "Gebäude", wie er auch in § 19 Abs. 1 dieses Gesetzes verwendet wird, auf § 2 Z 20 Oö BauTG. Dass die in Rede stehenden Tiefgaragen dem Gebäudebegriff nach der letztgenannten Gesetzesbestimmung zu unterstellen sind, wurde von der belangten Behörde zutreffend dargelegt und wird auch von der Beschwerdeführerin nicht weiter bestritten. Gleichermaßen zutreffend ist der Hinweis der belangten Behörde auf § 6 Abs. 2 Z 4 Oö BauTG, aus welchem unzweifelhaft hervorgeht, dass Tiefgaragen als "Gebäude" im Sinne dieses Gesetzes und damit auch im Sinne der Oö BauO (1994) zu verstehen sind (vgl. hiezu auch die Ausführungen im hg. Erkenntnis vom 17. September 1996, Zl. 96/05/0098).

Der belangten Behörde kann daher nicht entgegen getreten werden, wenn sie die Auffassung vertrat, durch die Erteilung der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 sei der Abgabentatbestand des § 19 Abs. 1 Oö BauO erfüllt, zumal unstrittig ist, dass die zu errichtenden Gebäude durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen sind.

Da auch keine Hinweise bestehen, dass für die der Berechnung des Verkehrsflächenbeitrages durch die erstinstanzliche oder zweitinstanzliche Gemeindebehörde zu Grunde gelegte Grundstücksfläche bereits ein Verkehrsflächenbeitrag entrichtet worden wäre, steht auch § 20 Abs. 1 Oö BauO der in Rede stehenden Vorschreibung nicht entgegen.

Zur Berechnung des Verkehrsflächenbeitrages, insbesondere zur Ermittlung der hiefür maßgeblichen anrechenbaren Frontlänge ist Nachstehendes auszuführen:

Gemäß § 3 Abs. 1 Oö LAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Wie auch die Berufungsbehörde zutreffend erkannte, ist dies vorliegendenfalls die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes aufgeschlossen sind.

Ist einmal ein gesetzlicher Tatbestand verwirklicht, mit dessen Konkretisierung die Abgabenvorschriften Abgabenrechtsfolgen schuldrechtlicher Art verbinden (hier also die Erteilung der Baubewilligung), dann entsteht ex lege die Abgabenschuld. Daraus folgt aber, dass sich der Abgabenanspruch in Ermangelung gegenteiliger Anordnungen des Gesetzgebers nach den rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes richtet. Dadurch wird erreicht, dass alle steuerrechtsbedeutsamen Ereignisse, Gegebenheiten und Verhältnisse, wie sie zu einem bestimmten Stichtag oder in einem bestimmten Zeitraum bestanden haben, nach gleichen rechtlichen Maßstäben erfasst und besteuert werden, gleichgültig, wann sie erklärt, wann sie behördlich festgestellt und schließlich bescheidmäßig erfasst werden. Dadurch werden Komponenten der Ungewissheit, Unsicherheit und Zufälligkeiten, die sich aus dem Erklärungsverhalten des Abgabepflichtigen und aus der Arbeitsweise der Behörde ergeben, Säumnisse in Entscheidungen, Verzögerungen in der Bearbeitung, die Dauer eines Rechtsmittels und andere schuldrechtsfremde Umstände neutralisiert (vgl. hiezu Stoll, BAO I, 58 f).

Nach diesen Grundsätzen war daher für die Frage, in welcher Höhe der Abgabenanspruch anlässlich der Erteilung der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 entstanden ist, die Sachlage im Zeitpunkt der Erteilung eben dieser Baubewilligung maßgeblich. Bei der Berechnung der anrechenbaren Frontlänge gemäß § 20 Abs. 4 Oö BauO waren daher die Flächen jener Bauplätze bzw. zu bebauenden Grundstücke heranzuziehen, auf welche sich die den Abgabentatbestand bildende Baubewilligung bezogen hat.

Änderungen im Grundbestand zwischen dem Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung und der Abgabenvorschreibung hatten demgegenüber für die Berechnung der anrechenbaren Frontlänge gemäß § 20 Abs. 4 Oö BauO außer Betracht zu bleiben.

Gegenteiliges ergibt sich - anders als die Berufungsbehörde vermeinte - auch nicht aus § 19 Abs. 4 Oö BauO. Diese

Bestimmung ordnet nämlich lediglich an, dass die aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung demjenigen, der in diesem Zeitpunkt Eigentümer des Grundstückes war, entstandene Abgabenverbindlichkeit im Falle einer Änderung der Eigentumsverhältnisse an der betroffenen Grundfläche zwischen der Bewilligungserteilung und der Abgabenvorschreibung nach Maßgabe eben dieser Änderung der Eigentumsverhältnisse auf den neuen Eigentümer übergeht.

Damit ist aber nicht angeordnet, dass die der Berechnung der Höhe des Abgabenanspruches zu Grunde zu legenden tatsächlichen Verhältnisse jene wären, die im Zeitpunkt der Abgabenvorschreibung bestehen.

Nach den insoweit unbestrittenen Feststellungen des angefochtenen Bescheides bildete im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung das Grundstück Nr. 1795/14 gemeinsam mit den Bauflächen Nr. .521 bis .524 und .873 bis .880 einen einheitlichen Bauplatz.

Nach der Aktenlage sollten drei der vier bewilligten Tiefgaragen auf diesem Bauplatz errichtet werden.

Die Baubewilligung hinsichtlich dieser drei Tiefgaragen löste daher in Ansehung des genannten Bauplatzes den Abgabentatbestand des § 19 Abs. 1 Oö BauO aus. Gemäß § 20 Abs. 4 Oö BauO ist diesfalls die anrechenbare Frontlänge die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrats. Der in dieser Bestimmung geregelte Alternativfall "oder dem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück" kommt lediglich in Fällen zum Tragen, in denen das den Gegenstand der Baubewilligung bildende Bauwerk nicht auf einem Bauplatz befindlich ist bzw. auf einem solchen errichtet werden soll. Da die vom Grundstück Nr. 1795/14 umschlossenen Punktparzellen Bestandteil des in Rede stehenden Bauplatzes waren, war auch ihre Fläche bei der Berechnung der anrechenbaren Frontlänge zu berücksichtigen.

Demgegenüber bildete das Grundstück Nr. 1795/1 nach der Aktenlage und den Bescheidfeststellungen mit den von ihm umgebenen Punktparzellen keinen gemeinsamen Bauplatz. Die Errichtung der vierten mit Baubewilligungsbescheid vom 12. Oktober 1999 bewilligten Tiefgarage sollte auch ausschließlich auf dem Grundstück Nr. 1795/1, nicht aber im Bereich der von diesem Grundstück umschlossenen Punktparzellen erfolgen. Gemäß § 20 Abs. 4a Z 2 gelten jedoch mehrere Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, als ein Grundstück im Sinne des Abs. 4. Es steht nun außer Zweifel, dass es sich sowohl bei dem Grundstück Nr. 1795/1, als auch bei den Punktparzellen, die von diesem Grundstück umschlossen waren, um Grundstücke gehandelt hat. Dieser Beurteilung steht in Ansehung der Punktparzellen auch § 20 Abs. 4a Z 1 Oö BauO nicht entgegen, zumal diese Bestimmung lediglich ausschließt, dass Bauflächen "im Sinne des Abs. 4", nicht jedoch im hier maßgeblichen Verständnis des Abs. 4a als Grundstück gelten.

Da darüber hinaus nach den unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Bescheid die auf dem Grundstück Nr. 1795/1 zu errichtende Tiefgarage den auf den in Rede stehenden Punktparzellen errichteten Wohngebäuden funktionell zugeordnet wurde, ist von einer wirtschaftlichen Einheit dieser Grundstücke auszugehen. Sie bildeten daher kraft der Anordnung des § 20 Abs. 4a Z 2 Oö BauO gemeinsam ein Grundstück im Verständnis des Abs. 4.

Demgegenüber kam eine Zusammenfassung der Flächen des aus dem Grundstück Nr. 1795/14 und den von ihm umgebenen Punktparzellen bestehenden Bauplatzes einerseits, mit dem im Sinne des § 20 Abs. 4 Oö BauO als einheitliches Grundstück geltenden Grundstück Nr. 1795/1 samt den von ihm umgebenen Punktparzellen andererseits, zu einer Gesamtfläche zwecks Berechnung der anrechenbaren Frontlänge gemäß § 20 Abs. 4a Z 2 leg. cit. nicht in Betracht, weil sich diese Bestimmung nach ihrem klaren Wortlaut ausschließlich auf die Ermittlung der anrechenbaren Frontlänge durch die Zusammenfassung von mehreren Grundstücken, nicht jedoch von Grundstücken mit Bauplätzen bezieht.

Aus dem Vorgesagten folgt, dass die erstinstanzliche Behörde zutreffend davon ausgegangen ist, dass die Abgabe einerseits für den aus dem Grundstück Nr. 1795/14 und dem von ihm umgebenen Punktparzellen bestehenden Bauplatz und andererseits für das Grundstück Nr. 1795/1 und für die von ihm umgebenen Punktparzellen, welche gemäß § 20 Abs. 4a Z 2 als ein Grundstück anzusehen waren, vorzuschreiben war.

Die von der Beschwerdeführerin weiters relevierte Frage der Limitierung der anrechenbaren Frontlänge gemäß § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO war daher für die beiden obgenannten Einheiten gesondert zu prüfen.

In Ansehung des Bauplatzes kommt die Anwendung des § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO schon deshalb nicht in Betracht, weil dieser eine Fläche von mehr als 10.000 m2 aufweist.

In Ansehung des Grundstückes Nr. 1795/1 samt den von ihm umgebenen Punktparzellen war demgegenüber zu prüfen, ob dieses - bezogen auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung - betrieblich genutzt wurde. Der belangten Behörde ist in diesem Zusammenhang insoweit beizupflichten, als aus dem bloßen Umstand, dass sich dieses Grundstück im Eigentum einer als Formkaufmann zu qualifizierenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung befunden hat, eine "betriebliche Nutzung" nicht abzuleiten ist. Voraussetzung für eine solche wäre entweder die Entfaltung eines "Betriebes" auf diesem Grundstück durch die Beschwerdeführerin schon im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung oder aber eine geplante Aufnahme einer solchen betrieblichen Tätigkeit in unmittelbarem Anschluss an die Fertigstellung des bewilligten Bauprojektes.

Ebenso wenig wie davon gesprochen werden kann, dass in Herstellung befindliche oder bereits hergestellte, zum späteren Verkauf bestimmte bewegliche Sachen (Waren) "betrieblich genutzt" sind, kann eine vom Eigentümer veranlasste Bautätigkeit auf einem Grundstück zum Zwecke der späteren Veräußerung in bebautem Zustand, bzw. das darauf folgende Halten des Grundstückes durch den Eigentümer bis zur Veräußerung als eine betriebliche Nutzung im Sinne des § 20 Abs. 4 Z 2 Oö BauO 1994 angesehen werden.

Demgegenüber könnte aber von einer betrieblichen Nutzung dann gesprochen werden, wenn der Grundeigentümer auf dem Grundstück errichtete Tiefgaragen an Interessenten vermietet oder unmittelbar nach Beendigung der Bautätigkeit zu vermieten beabsichtigt, weil ein solcherart genutztes Grundstück sich aus der Sicht des Eigentümers als organisierte Erwerbsgelegenheit darstellt. Dies würde aber eine betriebliche Infrastruktur, im besonderen Fall z. B. für Reinigungs- und Wartungstätigkeiten, voraussetzen.

Nach Feststellung der Höhe der solcherart entstandenen Abgabenansprüche für die beiden genannten Einheiten ist in der Folge zu prüfen, ob sich zwischen Erteilung der Baubewilligung und der Bemessung der Abgabe aus § 19 Abs. 4 Oö BauO eine Veränderung in der Person des Abgabepflichtigen (hinsichtlich des gesamten Abgabenanspruches oder eines Anteils desselben) ergeben hat. Hinweise darauf sind dem oben wiedergegebenen Berufungsvorbringen zu entnehmen.

Ob die Beschwerdeführerin durch die Nichtbeachtung der oben aufgezeigten Kriterien durch die Berufungsbehörde in ihren Rechten verletzt wurde oder, wie die belangte Behörde vermeint, dies schon deshalb nicht der Fall gewesen ist, weil sich nach diesen Kriterien ein höherer Abgabenanspruch ergeben hätte, kann vorliegendenfalls dahingestellt bleiben, weil - wie im Folgenden noch zu zeigen sein wird - die Beschwerdeführerin jedenfalls im Zusammenhang mit der von ihr reklamierten Anrechnungsregel des § 20 Abs. 7 Oö BauO in ihren Rechten verletzt wurde.

Bevor jedoch auf diesen Themenkomplex eingegangen wird, sei noch festgehalten, dass die Beurteilung der belangten Behörde, eine Ermäßigung des Beitrages gemäß § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO sei - bezogen auf den Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides - nicht eingetreten, nicht zu beanstanden ist:

Wie § 21 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Oö BauO unzweifelhaft zeigt, ist die Frage, ob die Voraussetzung des § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO vorliegt, bezogen auf dasjenige Gebäude zu prüfen, welches Gegenstand jener Baubewilligung ist, die den Anlass der Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrages bildet.

Daraus folgt zunächst, dass die Zusicherung einer wohnbauförderungsrechtlichen Förderung in Ansehung des mit Bescheid vom 15. Oktober 1997 bewilligten Bauvorhabens (Dachgeschossausbau) nicht zu einer Ermäßigung des aus Anlass der Erteilung der Baubewilligung vom 12. Oktober 1999 (Errichtung von Tiefgaragen) entstandenen Verkehrsflächenbeitrages führt.

Ebenso wenig ergäbe sich aus dem von der Beschwerdeführerin behaupteten Umstand, dass auch in Ansehung des Bauvorhabens betreffend die Tiefgaragen eine Förderung beantragt wurde, die Anwendbarkeit des § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO.

Die letztgenannte Bestimmung setzt voraus, dass das Gebäude nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert wird oder wurde. Dem letztgenannten Fall kommt bei Neubauten offenbar keine Bedeutung zu. Voraussetzung ist daher, dass das Gebäude nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert wird. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung ist damit nicht bloß die abstrakte Förderungstauglichkeit des Gebäudes gemeint, sondern die Tatsache, dass eine Wohnbauförderung für das jeweilige Gebäude gewährt wird. Für diese Auslegung spricht auch § 6 Oö WBFG, wonach auf die Gewährung einer Förderung nach diesem Landesgesetz grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht. Erst mit der Annahme der Zusicherung gemäß § 27 Oö WBFG erhält der

Förderungswerber einen im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Förderung in der zugesicherten Höhe und Art. Vor Entstehen eines solchen Rechtsanspruches kann daher nicht davon gesprochen werden, dass ein Gebäude gefördert wird.

Eine hier als nachträgliche Minderung des zunächst in voller Höhe entstandenen Abgabenanspruches zu verstehende Ermäßigung des Verkehrsflächenbeitrages nach § 21 Abs. 2 Z 1 Oö BauO konnte daher vor dem Zeitpunkt der Förderungszusicherung nicht eintreten. Eine Berücksichtigung einer Ermäßigung im vorliegenden Abgabenbemessungsverfahren hätte daher vorausgesetzt, dass durch Annahme einer Zusicherung in Ansehung des bewilligten Bauprojektes vor Erlassung des Abgabenbemessungsbescheides ein Anspruch auf Wohnbauförderung entstanden wäre.

Zutreffend ist freilich die Rüge einer Rechtsverletzung im Zusammenhang mit der im Verwaltungsverfahren geltend gemachten Anrechnungsbestimmung des § 20 Abs. 7 Oö BauO.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Berufungsbehörde in dem mit Vorstellung angefochtenen Bescheid zumindest die Möglichkeit offen lässt, dass das Deutsche Reich als Rechtsvorgänger der Republik Österreich und in der Folge der Beschwerdeführerin im Eigentum der in Rede stehenden Grundflächen den A-Weg nicht als eine dem Gemeingebrauch gewidmete öffentliche Verkehrsfläche errichtet hat. Auch wurde von den Verwaltungsbehörden nicht festgestellt, dass die Grundfläche, auf welcher der A-Weg errichtet war, vor Übertragung in das öffentliche Gut der mitbeteiligten Landeshauptstadt schon von der Republik Österreich dem Gemeingebrauch gewidmet worden wäre. In Ermangelung konkreter Feststellungen im oben aufgezeigten Sinne bleibt die Möglichkeit offen, die Abtretung des Weges durch die Republik Österreich (als Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin) an die mitbeteiligte Landeshauptstadt nicht anders zu betrachten, als die Abtretung einer Privatstraße durch den privaten Grundeigentümer an die Gemeinde.

Die belangte Behörde vertrat in diesem Zusammenhang die Auffassung, eine Anrechnung gemäß § 20 Abs. 7 Oö BauO komme vorliegendenfalls schon deshalb nicht in Betracht, weil allfällige Vorleistungen von Rechtsvorgängern der Beschwerdeführerin im Eigentum der beitragsgegenständlichen Grundflächen lange vor der im Jahr 1965 erfolgten Übernahme des A-Weges in das öffentliche Gut der mitbeteiligten Landeshauptstadt erbracht worden seien.

Diese Auffassung erweist sich jedoch im Ergebnis als unzutreffend:

Zum einen kann ein "Beitrag" im Verständnis des § 20 Abs. 7 Oö BauO nicht nur nach, sondern auch unmittelbar vor (aus Anlass) der Übertragung der Verkehrsfläche in das öffentliche Gut geleistet werden. Zum anderen kommt als solcher auch eine Sachleistung dergestalt in Betracht, dass eine zunächst als Privatstraße genützte Verkehrsfläche vom Rechtsvorgänger des Grundeigentümers unentgeltlich an die Gemeinde zwecks Widmung zum Gemeingebrauch in das öffentliche Gut (unentgeltlich) abgetreten wird. Als Wert dieser Leistung sind diesfalls die seinerzeitigen Errichtungskosten, vermindert um den Wertverlust der Verkehrsfläche im Zeitraum zwischen ihrer Errichtung und ihrer Übertragung in das öffentliche Gut, anzusetzen. Der so ermittelte Wert ist sodann nach den Regeln des § 20 Abs. 7 Oö BauO für den Zeitraum zwischen Übertragung ins öffentliche Gut und Entstehung des Abgabenanspruches nach dem Verbraucherpreisindex zu sichern.

In Ansehung der so verstandenen Beitragsleistung wäre von den Abgabenbehörden gemäß § 20 Abs. 7 letzter Satz Oö BauO zu prüfen gewesen, ob sie von der Gemeinde oder vom Abgabepflichtigen ausreichend belegt, verneinendenfalls, ob sie von Letzterem (zumindest) glaubhaft gemacht werden konnte. Dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Beiträge ihrer Rechtsvorgängerin im Eigentum der Liegenschaft im eben ausgeführten Verständnis (also die behauptete unentgeltliche Übertragung des Weges in seinem im Jahr 1965 bestandenen Zustand von der Republik Österreich in das öffentliche Gut der mitbeteiligten Landeshauptstadt) zu unpräzise gewesen wäre, um auch nur ein Bescheinigungsverfahren im Sinne des § 20 Abs. 7 letzter Satz Oö BauO durch Aufnahme der dafür angebotenen Bescheinigungsmittel einzuleiten, kann der Verwaltungsgerichtshof nicht finden.

Aus diesen Erwägungen war der angefochtene Vorstellungsbescheid, der die im gemeindebehördlichen Verfahren unterlaufenen Rechtsirrtümer und Verfahrensmängel im Zusammenhang mit der begehrten Anrechnung von Vorleistungen nicht aufgegriffen hat, gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, sowie auf § 3 Abs. 2 Z 2 Eurogesetz, BGBl. I Nr. 72/2000. Neben dem Pauschalbetrag für den Ersatz des

Schriftsatzaufwandes können Kosten aus dem Titel der Umsatzsteuer nicht zugesprochen werden (vgl. die bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, 687, wiedergegebene Rechtsprechung).

Soweit Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes zitiert wurden, die in der Amtlichen Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse dieses Gerichtshofes nicht veröffentlicht sind, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes,

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at