

TE Vwgh Erkenntnis 2001/11/28 97/17/0188

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.11.2001

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Oberösterreich;

L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;

L82004 Bauordnung Oberösterreich;

L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauO OÖ 1976 §19 Abs1;

B-VG Art7;

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 D Ges.m.b.H. in Linz, vertreten durch Mag. Harald Schuh, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Lüfteneggerstraße 12, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 1996, Zl. BauR - 011697/1 - 1996 Hu/Vi, betreffend Vorschreibung eines Beitrages zu den Kosten für den Erwerb von Grundflächen für den öffentlichen Verkehr (mitbeteiligte Partei:

Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister, 4041 Linz, Hauptstraße 1-5, Neues Rathaus), 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 12.920,- (EUR 938,93) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführende Partei ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1822/23 inneliegend EZ 172, GB 45202 K. Die Rechtsvorgängerin im Eigentum dieses Grundstückes hatte das Grundstück sowie die Baufläche .1210 im Gesamtausmaß von 731 m² mit Kaufvertrag vom April 1990 zum Kaufpreis von S 450.000,- erworben. Daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von S 615,60.

Mit Kaufvertrag vom 10. Jänner 1990 hat die Stadt Linz von denselben Eigentümern für die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche S-Straße eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 1822/23, KG K, im Ausmaß von 134 m² zu einem Quadratmeterpreis von S 1.000,-- erworben.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 14. Oktober 1994 wurde die Vergrößerung des Bauplatzes auf Grundstück Nr. 1822/26 um das Grundstück 1822/23, jeweils KG K, bewilligt.

Unter Berufung auf diese Vergrößerung des Bauplatzes schrieb der Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Abgabenbehörde erster Instanz mit Bescheid vom 18. Dezember 1995 einen Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Grundflächen für die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche S-Straße gemäß § 19 der Oberösterreichischen Bauordnung 1976, LGBl. Nr. 35 (im Folgenden: Oö Bauordnung 1976), in der Höhe von S 151.420,-- vor.

Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Partei Berufung, welcher mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 21. März 1996 keine Folge gegeben wurde. Der Bescheid erster Instanz wurde insofern abgeändert, als der vorgeschriebene Anliegerbeitrag auf S 153.095,-- erhöht wurde. Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Partei Vorstellung. Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge.

Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe der sich aus § 18 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 ergebenden Abtretungsverpflichtung aus Anlass der Bewilligung von Bauplätzen aus, dass die Gemeinde dann, wenn sie für eine im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche Grundflächen erworben oder zu den Kosten der Erwerbung solcher Grundflächen beigetragen habe, sie anlässlich der Bewilligung eines Bauplatzes und der Bewilligung der Änderung eines Bauplatzes oder einer bebauten Liegenschaft (§ 7) gemäß § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 einen Beitrag zu den ihr erwachsenen Kosten des Grunderwerbes vorzuschreiben habe, wenn die erworbenen Grundflächen bei Zutreffen der Voraussetzungen nach § 18 Abs. 1 der Bauordnung ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Der Beitrag habe die auf diese Grundflächen entfallenden, der Gemeinde erwachsenen Kosten sowie eine jährliche Verzinsung dieser Kosten nach der von der Oesterreichischen Nationalbank zur Zeit der Beitragsvorschreibung festgesetzten Bankrate zu umfassen.

Die Verpflichtung zur Entrichtung des Beitrages treffe gemäß § 19 Abs. 2 Oö Bauordnung 1976 den Eigentümer jener Grundflächen, für die die Bewilligung gemäß § 4 oder § 7 erteilt werde. Die beschwerdeführende Partei vertrete die Auffassung, der Kaufpreis von S 1.000,--/m² sei weit überhöht gewesen; sowohl die Erst- als auch die Berufungsbehörde hätte die Angemessenheit überprüfen lassen müssen. Dem sei entgegen zu halten, dass die zitierte gesetzliche Bestimmung eine Prüfung der Angemessenheit der Kosten nicht vorsehe. Wenn die Beschwerdeführerin meine, es handle sich um einen Fantasiepreis, müsse dem erwidert werden, dass dies bloß eine fachlich nicht belegte Behauptung darstelle, die nicht geeignet sei, die Behörde von der Unangemessenheit des damals von der Landeshauptstadt Linz bezahlten Grundstückspreises zu überzeugen. Daran vermöge auch der Hinweis, die Vorstellungswerberin bzw. ihre Rechtsvorgängerin hätte seinerzeit eine angrenzende Grundfläche zu einem Quadratmeterpreis von S 615,-

- erworben, nichts zu ändern. Schließlich könnte man ebenso gut der Einschreiterin entgegenhalten, sie hätte das Grundstück zu einem "Schleuderpreis" erworben.

In der Folge wird in der Begründung des angefochtenen Bescheides der nach Ansicht der belangten Behörde der angewendeten Bestimmung zu Grunde liegende Sinn erörtert, wobei ausgeführt wird, dass die Beschwerdeführerin mit ihrem Hinweis, es sei bereits im Jahre 1966 ein Fahrbahnkostenbeitrag für eine andere Straße, von der aus das Grundstück der Beschwerdeführerin erschlossen werde, geleistet worden, von einer irrigen Rechtsmeinung ausgehe.

Weiters wird begründet, inwiefern die von der Gemeinde erworbene Grundfläche ohne Entschädigung gemäß § 18 Oö Bauordnung 1976 abzutreten gewesen wäre. Zusammenfassend wird festgestellt, dass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für die Vorschreibung des angefochtenen Anliegerbeitrages gegeben gewesen seien. Die Vorschreibung sei daher zu Recht erfolgt.

Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Partei zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Mit Beschluss vom 26. November 1996, B 2034/96-10, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

In der über Verfügung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und

Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die beschwerdeführende Partei führt insbesondere aus, dass sie sich in den Rechten nach § 19 Oö Bauordnung 1976 insoweit verletzt erachte, als bei richtiger Auslegung dem Anlieger ein Beitrag zu den der Gemeinde erwachsenen Kosten des Grunderwerbes nur soweit vorzuschreiben sei, als diese dem angemessenen Verkehrswert der betreffenden Liegenschaft entsprächen.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und ebenso wie die mitbeteiligte Partei eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. § 18 Abs. 1 und 3 Oö Bauordnung 1976, LGBl. Nr. 35 idF LGBl. Nr. 82/1983, lautete:

"§ 18

Grundabtretung

(1) Anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen (§ 4) und von Änderungen von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften (§ 7) sind die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplanes zu den öffentlichen Verkehrsflächen fallenden, an den Bauplatz bzw. an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder der bebauten Liegenschaft (§ 7 Abs. 1 lit. b) angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie, abzutreten. Bei Bruchpunkten in der Straßenfluchtlinie und bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen. Die abzutretenden Grundflächen sind gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Teilung in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Sie sind über Auftrag der Gemeinde frei von baulichen Anlagen in den Besitz der Gemeinde zu übergeben. Mit der bücherlichen Übertragung des Eigentumsrechtes an die Gemeinde erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls verbücherten dinglichen Rechte.

...

(3) Für die gemäß Abs. 1 abzutretenden Grundflächen hat die Gemeinde Entschädigung zu leisten, sofern sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt. Wenn eine unbebaute Grundfläche als Bauplatz bewilligt (§ 4) oder einem Bauplatz oder einer bebauten Liegenschaft (§ 7 Abs. 1 lit. b) zugeschrieben wird (§ 7), so hat die Grundabtretung gemäß Abs. 1 bis zu 8 Meter, von der Straßenfluchtlinie aus gemessen und senkrecht auf diese, ohne Entschädigung zu erfolgen; beträgt jedoch die abzutretende Fläche mehr als ein Viertel des Bauplatzes bzw. der bebauten Liegenschaft, so ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Als unbebaut ..."

§ 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 lautete:

"§ 19

Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Grundflächen

(1) Hat die Gemeinde für eine im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche Grundflächen erworben oder zu den Kosten der Erwerbung solcher Grundflächen beigetragen, so hat sie anlässlich der Bewilligung eines Bauplatzes (§ 4) und der Bewilligung der Änderung eines Bauplatzes oder einer bebauten Liegenschaft (§ 7) einen Beitrag zu den ihr erwachsenen Kosten des Grunderwerbes vorzuschreiben, wenn die erworbenen Grundflächen bei Zutreffen der Voraussetzungen nach § 18 Abs. 1 ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Der Beitrag hat die auf diese Grundflächen entfallenden, der Gemeinde erwachsenen Kosten sowie eine jährliche Verzinsung dieser Kosten nach der von der Oesterreichischen Nationalbank zur Zeit der Beitragsvorschreibung festgesetzten Bankrate zu umfassen."

2. Die Beschwerdeführerin wendet sich sowohl unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Rechtswidrigkeit als auch der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zunächst dagegen, dass die belangte Behörde sich der Rechtsauffassung der Gemeindebehörden angeschlossen hat, § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 stelle ausschließlich auf die der Gemeinde "erwachsenen Kosten" ab und eine Prüfung der Angemessenheit des von der Gemeinde bezahlten Kaufpreises habe daher bei der Vorschreibung des Beitrages nach § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 nicht zu erfolgen.

3. Die belangte Behörde verweist - ähnlich wie die mitbeteiligte Landeshauptstadt Linz - auch in der Gegenschrift in

diesem Zusammenhang auf den "eindeutigen Wortlaut des § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976". Die mitbeteiligte Stadt Linz zitiert hierzu aus dem Ausschussbericht zu dieser Gesetzesstelle, nach dem der durch die vorzeitige Herstellung der Verkehrsfläche begünstigte Grundeigentümer "die Kosten der Gemeinde anlässlich der Erwerbung des Straßengrundes" zu ersetzen habe.

4. Diese Auslegung der belangten Behörde ist unzutreffend. Abgesehen davon, dass man bei einem Abstellen auf den Willen des Gesetzgebers, wie er sich aus der von der mitbeteiligten Landeshauptstadt Linz zitierten Passage des Ausschussberichtes ergeben soll, auch zu einer Einschränkung des Anwendungsbereiches des § 19 Oö Bauordnung 1976 auf jene Fälle kommen könnte, in denen der betroffene Grundeigentümer durch die Herstellung der Straße tatsächlich begünstigt ist (was im Beschwerdefall von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Erschließung des Bauplatzes durch eine andere Straße als jene, für deren Herstellung die in Rede stehende Grundfläche von der Gemeinde gekauft wurde, bestritten wird), hat der Verwaltungsgerichtshof bereits im hg. Erkenntnis vom 17. April 2000, Zl. 2000/17/0025, Folgendes ausgeführt: Ungeachtet des Wortlautes des § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976, auf welchen sich die belangte Behörde auch in diesem Fall allein stützte - könnten die der Gemeinde "erwachsenen Kosten des Grunderwerbes" nicht schlechthin und in jedem Falle der Berechnung der Abgabe zu Grunde gelegt werden, weil die privatrechtliche Rechtsgestaltung der Gemeinde nicht ohne Weiteres zu Lasten der Abgabepflichtigen gehen könne. Die gegenteilige Auffassung der belangten Behörde würde dazu führen, dass es der privatrechtlichen Gestaltung der Gemeinde und ihres Vertragspartners überlassen wäre, endgültig über die Höhe von Kostenbeiträgen der abgabepflichtigen Anrainer zu disponieren. Eine derartige Auslegung würde dem Gesetz einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellen und scheidet daher aus. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis, welches einen Fall betraf, in dem die Gemeinde das Grundstück im Tauschweg erworben hatte, wobei im Kaufvertrag ein Grundstückspreis je m² festgehalten worden war, weiters ausgeführt, es sei davon auszugehen, dass sowohl die konkret von der Gemeinde für den Kauf eines Grundstücks als auch - wie in dem damaligen Beschwerdefall - die im Rahmen eines Tauschvertrages getroffene Bewertung der Tauschobjekte einer Angemessenheitsprüfung zu unterziehen sei, um eine unsachliche Ungleichbehandlung der Abgabepflichtigen auf Grund einer vom Verwaltungsgerichtshof nicht überprüfbaren Disposition des Abgabengläubigers hintanzuhalten. Dies umso mehr, als der entsprechende Betrag, der sich als Kosten für den Grunderwerb ergebe, nach § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 überdies bis zum Zeitpunkt der Vorschreibung des Kostenbeitrags an den Abgabepflichtigen zu verzinsen sei; damit eine derartige Regelung verfassungsrechtlich unbedenklich sei, dürfe jedenfalls kein unangemessener Betrag für die Kosten des Grunderwerbs in die Berechnung einfließen.

5. Die Beschwerdeführerin ist daher im Recht, wenn sie die von den Abgabenbehörden und der belangten Behörde zu Grunde gelegte Rechtsauffassung im Hinblick darauf, dass auf solche Art und Weise der jeweilige Grundeigentümer einem fehlerhaften Verwaltungshandeln im Zuge des Ankaufes der Liegenschaft ausgeliefert wäre, als verfehlt bezeichnet.

6. Mit dem im Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 26. November 1996 enthaltenen Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu vergleichbaren Regelungen wie § 50 Bauordnung für Wien wird zum Ausdruck gebracht, dass der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Rechtsgrundlagen hegt. Im Hinblick auf die im Vorstehenden dargestellte Auslegung des § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 sind auch beim Verwaltungsgerichtshof keine derartigen Bedenken entstanden.

7. Im Beschwerdefall haben sowohl die Abgabenbehörden der Stadt Linz als auch die belangte Behörde, ausgehend von der verfehlten Rechtsansicht, § 19 Abs. 1 Oö Bauordnung 1976 stelle in jedem Fall auf den von der Gemeinde tatsächlich bezahlten Kaufpreis ab, keinerlei Feststellungen zur Angemessenheit des von der Gemeinde entrichteten Kaufpreises getroffen. Es kann auch nicht gesagt werden, dass der entsprechende, im Jahr 1990 für Grundstücke in vergleichbarer Lage in der Stadt Linz übliche Preis derart offenkundig sei, dass die Abgabenbehörden auch bei Vermeidung des Verfahrensmangels zu keinem anderen Ergebnis hätten kommen können. Die Beschwerdeführerin hat darauf hingewiesen, dass sie selbst das Grundstück Nr. 1822/23 kurze Zeit später zu einem wesentlich niedrigeren Preis erworben habe. Der Hinweis der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, man könnte diesen Preis als "Schleuderpreis" ansehen, stellt keine auf ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren gegründete Feststellung, welcher Preis für Grundstücke in der S-Straße als angemessen anzusehen war, dar.

8. Die belangte Behörde hätte den auf Gemeindeebene unterlaufenen (sekundären) Verfahrensmangel wahrzunehmen gehabt oder aber selbst entsprechende Feststellungen treffen müssen, um eine ausreichende

Begründung für die Höhe der vorgeschriebenen Abgabe zu geben (sodass sie als Vorstellungsbehörde in der Lage gewesen wäre festzustellen, dass keine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführerin erfolgt sei).

Dadurch, dass die belangte Behörde dies unterlassen hat, hat sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet.

Der angefochtene Bescheid war daher schon aus diesem Grund gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Es ist daher nicht auf das weitere Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit § 18 Abs. 3 Oö BauO 1976 und der Frage der Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit einer Abtretung für Zwecke der Errichtung einer Verkehrsfläche, die für die Erschließung des Grundstücks, dem ein unbebautes Grundstück zugeschrieben wird (§ 18 Abs. 3 Oö BauO 1976), nicht erforderlich ist, einzugehen.

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

10. 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 und 7 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, hingewiesen.

Wien, am 28. November 2001

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1997170188.X00

Im RIS seit

23.04.2002

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at