jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/1/24 99/17/0270

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.01.2000

Index

L37134 Abfallabgabe Müllabgabe Sonderabfallabgabe Sondermüllabgabe Müllabfuhrabgabe Oberösterreich;
L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L37164 Kanalabgabe Oberösterreich;
L37294 Wasserabgabe Oberösterreich;
22/03 Außerstreitverfahren;
23/04 Exekutionsordnung;
30/02 Finanzausgleich;

Norm

FAG 1993 §14 Abs1 Z15;
FAG 1993 §15 Abs3;
InteressentenbeiträgeG OÖ 1958 §1 Abs3;
InteressentenbeiträgeG OÖ 1958 §1;
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §3 Abs2;
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hnatek und die Hofräte Dr. Höfinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Köhler und Dr. Zens als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Schattleitner, über die Beschwerde des R, vertreten durch Dr. O und Dr. S, Rechtsanwälte in R, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 25. Februar 1997, Zl. Gem - 521102/6- 1997 - SL, betreffend Vorstellung i.A. Kanalanschlussgebühr (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde B, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Schreiben vom 2. September 1994 teilte der Beschwerdeführer der mitbeteiligten Marktgemeinde mit, dass eine näher bezeichnete Liegenschaft nunmehr an den Ortskanal angeschlossen worden sei.

Aus diesem Anlass schrieb der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 25. November 1994 dem Beschwerdeführer eine Kanalanschlussgebühr von S 180.600,-- vor. Die in Rede stehende Liegenschaft weise eine verbaute Fläche von insgesamt 1034,95 m2 auf, welche sich wie folgt zusammensetze:

Büroräume	166,46 m2
WC-Anlagen und Schankraum	183,75 m2
Eingang	27,84 m2
Mehrzweckhalle	465,50 m2
Kleiner Veranstaltungsraum (Rossstall)	191,40 m2

Im Hinblick auf die (geringe) Auslastung der Veranstaltungsräume "Mehrzweckhalle und Rossstall" sei dem Beschwerdeführer ein Abschlag von 20 % der auf diese Räume entfallenden Fläche gemäß § 1 Abs. 3 des Oberösterreichischen Interessentenbeiträge-Gesetzes, LGBl. Nr. 28/1958 (im Folgenden:

OÖ IBG) zu gewähren.

Unter Berücksichtigung dieses 20%igen Abschlages von 131,38 m2

ergebe sich eine verbaute Fläche von (abgerundet) 903 m2.

Die Kanalanschlussgebühr je m2 verbaute Fläche betrage gemäß

§ 2 Abs. 1 der Kanalgebührenordnung der mitbeteiligten Marktgemeinde S 200,-- inklusive 10 % Umsatzsteuer.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 3 OÖ IBG, wonach die Höhe der Interessentenbeiträge nicht in einem wirtschaftlich ungerechtfertigten Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft und überdies zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage oder Einrichtung entstehenden Nutzen stehen dürfe, vertrat der Beschwerdeführer die Auffassung, es sei ein wesentlich höherer Abschlag als ein solcher von 20 % gerechtfertigt.

Mit Bescheid vom 13. Juni 1995 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde diese Berufung als unbegründet ab. Die Auslastung der Mehrzweckhalle und des kleinen Veranstaltungsraums spiele bei der Gebührenvorschreibung keine Rolle. Maßgebend sei nämlich nicht, wie die in Rede stehenden Räume tatsächlich genutzt würden, sondern lediglich, zu welcher Nutzung sich die Liegenschaft auf Grund ihrer objektiven Beschaffenheit im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenpflicht eigne.

Der Beschwerdeführer erhob Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. Dezember 1995 gab diese der Vorstellung des Beschwerdeführers Folge, hob den Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 13. Juni 1995 auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurück.

Begründend führte die belangte Behörde aus, der Gesetzesbefehl des § 1 Abs. 3 zweiter Satz OÖ IBG richte sich an die Abgabenbehörden der Gemeinde. Nur dann, wenn sich die Höhe der aus der Gebührenordnung errechneten Kanalanschlussgebühr im Rahmen des § 1 Abs. 3 zweiter Satz OÖ IBG halte, wenn diese also - auf den Einzelfall bezogen - nicht in einem wirtschaftlich ungerechtfertigten Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft sowie zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzen stehe, dürfe die nach dem Quadratmetersatz errechnete Gebühr auch tatsächlich zur Vorschreibung gelangen.

Das Verhältnis der Beitragsleistung zum Wert und Nutzen der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft könne jedoch nur dann beurteilt werden, wenn im Verfahrensakt Feststellungen zum Wert der betreffenden Liegenschaft sowie zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzen getroffen würden. Derartige Ermittlungen fehlten jedoch zur Gänze.

Im fortgesetzten Verfahren ordnete der Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde die Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert der in Rede stehenden Liegenschaft sowie zur Beurteilung des Nutzens des Kanalanschlusses ein.

Der bestellte Sachverständige wählte als Bewertungsstichtag der Liegenschaft den 1. Februar 1996.

In seinem Befund legte er ua. dar, die in Rede stehende Liegenschaft bestehe aus den Grundstücken .41/1 und .74/1. Das erstgenannte Grundstück sei nur im südlichen Teil mit einer Halle (ehemaliger Hühnerstall) bebaut. Diese Fläche werde als Parkfläche genutzt. Die Baufläche .41/1 sei mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsräumen Schloss Mayrhof bebaut und beinhalte zwei Höfe. Ein Großteil dieser Objekte werde nunmehr für Veranstaltungszwecke genutzt.

Der Berechnung des Verkehrswertes legte der Sachverständige das Sachwertverfahren zu Grunde. Ausgehend von einem Bodenwert von S 1,899.000,-- und einem Bauzeitwert von S 6,795.000,-- errechne sich ein Sachwert von S 8,694.000,--.

Es sei jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der teilweise doch sehr alten Bausubstanz und der Objektsgröße ein möglicher Käuferkreis im Sinne der Verkehrswertdefinition sehr stark eingeschränkt sein werde. Dies führe dazu, dass der Sachwert nicht direkt in den Verkehrswert übergehen werde. Zur Verkehrswertfindung und Anpassung an die Marktlage sei ein Abschlag von 20 % gerechtfertigt. Der Verkehrswert der Liegenschaft werde daher mit S 6,955.000,-- festgelegt.

Hinsichtlich der Beurteilung des Nutzens des Kanalanschlusses führte der Sachverständige aus, die Einrichtung einer entsprechenden Abwasserbeseitigungsanlage sei Voraussetzung für den vom Beschwerdeführer vorgenommenen Umbau der auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten gewesen. Erst durch diesen Umbau sei es dem Beschwerdeführer möglich geworden, die in Rede stehende Liegenschaft für Veranstaltungen zu nutzen. Ohne entsprechender Abwasserbeseitigung wäre das in Rede stehende Objekt lediglich für landwirtschaftliche Zwecke und Silos nutzbar gewesen.

In einer Stellungnahme zu diesem Gutachten vertrat der Beschwerdeführer die Auffassung, üblicherweise sei bei Grundstücken und Gebäuden wie dem hier gegenständlichen auch das Ertragswertverfahren heranzuziehen, weil die große Kubatur der Räumlichkeiten, verglichen mit dem Ertrag, oftmals in einem Missverhältnis stehe und daher zu falschen Ergebnissen führe. Der vom Sachverständigen unter Vornahme eines Abschlages von 20 % ermittelte Verkehrswert erscheine als zu hoch angesetzt.

Der Ertrag der in Rede stehenden Liegenschaft sei insbesondere deshalb geringfügig, weil die Räume mit Ausnahme des Büro-, WC- und Schankbereiches sowie der kleinen Halle nicht beheizbar seien. Auch in den zuletzt erwähnten Räumlichkeiten sei eine Beheizung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand elektrisch durchzuführen. Veranstaltungen könnten nur in der warmen Jahreszeit und hier auch nur an den Wochenenden durchgeführt werden, weil wochentags kein Bedarf und daher auch kein Interesse an der kurzfristigen Anmietung von Räumlichkeiten zu Veranstaltungszwecken bestehe.

Überdies hätte der Sachverständige zur Berechnung des Nutzens, den die Liegenschaft aus der Kanalanlage der mitbeteiligten Marktgemeinde ziehe, eine Vergleichsrechnung der Kosten einer entsprechenden Senkgrubenanlage anzustellen gehabt.

Auf diese Stellungnahme replizierte der Sachverständige am 21. Juni 1996 dahingehend, dass die Wahl des Bewertungsverfahrens nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft vorzunehmen sei. Keines der angeführten Verfahren sei unbedingt bindend. Vorliegendenfalls sei das Sachwertverfahren zur Verkehrswertfindung am besten geeignet, zumal die Ertragswertermittlung "sehr viele unbekannte und unsichere Faktoren" beinhalte.

Die vom Beschwerdeführer angeregte Berechnung der Kosten einer Entsorgung der Abwässer über eine Senkgrube erweise sich als nicht zielführend. Die Einleitung der von der Liegenschaft herrührenden Abwässer in eine Senkgrube würde nämlich aus näher genannten Gründen dem § 35 der Oberösterreichischen Bauordnung 1976 widersprechen.

Mit Ersatzbescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 10. Dezember 1996 wurde die Berufung des Beschwerdeführers neuerlich als unbegründet abgewiesen.

Ausgehend vom eingeholten Sachverständigengutachten, welches die Berufungsbehörde als schlüssig erachtete, betrage der Verkehrswert der in Rede stehenden Liegenschaft S 6,955.000,--. Damit stehe die vorgeschriebene Kanalanschlussgebühr nicht in einem Missverhältnis zum Wert der Liegenschaft.

Darüber hinaus ließen die in Rede stehenden Räumlichkeiten ohne Zweifel bei wirtschaftlicher Geschäftsführung einen monatlichen Nettoertrag von S 500.000,-- erwarten. Hieraus errechnete die Berufungsbehörde einen Ertragswert der in Rede stehenden Liegenschaft von S 6,389.160,--.

Auch eine Kombination von Sachwert- und Ertragswertmethode würde zu keinem anderen Verkehrswert der Liegenschaft als den vom Sachverständigen festgestellten führen.

Auch zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzen stehe die Höhe der Gebühr in keinem wirtschaftlich ungerechtfertigten Missverhältnis. Die Kanalanlage habe dem Beschwerdeführer erst die Möglichkeit verschafft, Veranstaltungen auf der gegenständlichen Liegenschaft gegen Entgelt zuzulassen. Abgesehen davon, dass es Sache des Beschwerdeführers gewesen wäre, weitere Nutzungsmöglichkeit wahrzunehmen und eine dauernde Vermietung vorzunehmen, habe dieser im Jahr 1994 etwa S 150.000,-- aus der Nutzung der Liegenschaft erzielt. Schon dieser jährlich erzielbare Nutzen zeige, dass die vorgeschriebene, die Umsatzsteuer bereits enthaltende, Kanalanschlussgebühr auch nicht in einem Missverhältnis zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage oder Einrichtung entstehenden Nutzen stehe.

Der Beschwerdeführer erhob Vorstellung, in welcher er unter anderem konkrete Argumente gegen die von der Berufungsbehörde ohne Zuziehung des Sachverständigen vorgenommene Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft vorbrachte.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dieser Vorstellung keine Folge.

Dem § 1 Abs. 3 OÖ IBG hätten die Abgabenbehörden der mitbeteiligten Marktgemeinde Rechnung getragen, indem sie für die Mehrzweckhalle und den kleinen Veranstaltungsraum (Rossstall) einen Abschlag von 20 % der Bemessungsgrundlage gewährt hätten.

Das vom Sachverständigen herangezogene Sachwertverfahren begegne keinen Bedenken der belangten Behörde. Das OÖ IBG schreibe nicht vor, wie die Bewertung von Liegenschaften zu erfolgen habe. Es sei daher auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992 (im Folgenden: LBG), zurückzugreifen. Nach dessen Bestimmungen habe der Sachverständige das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende Wertermittlungsverfahren auszuwählen, falls die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordne. Der Sachverständige habe in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 21. Juni 1996 ausreichend begründet, dass das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes am besten geeignet gewesen sei, weil die Ertragswertermittlung sehr viele unbekannte und unsichere Faktoren beinhalte.

Für die Prüfung des Nutzens, den eine Liegenschaft aus der Kanalanlage ziehe, sei nicht maßgeblich, in welcher Weise der Abgabepflichtige die Liegenschaft tatsächlich nutze, sondern lediglich, zu welcher Nutzung sich die Liegenschaft auf Grund ihrer objektiven Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenpflicht eigne. Dies sei hier die Durchführung von Veranstaltungen. Eine Differenzierung danach, ob das Gebäude häufiger oder weniger häufig für Veranstaltungen herangezogen werde, entspreche nicht den Intentionen des § 1 Abs. 3 OÖ IBG. Die vom Sachverständigen angewandte Berechnungsmethode des so zu verstehenden "Nutzens" sei von der belangten Behörde nicht zu beanstanden. Wäre der in Rede stehende Kanalanschluss nicht erfolgt, hätte eine Nutzung der Liegenschaft für Veranstaltungen nicht erfolgen können. Eine Einleitung der Abwässer aus dem Veranstaltungsobjekt in eine Senkgrube hätte dem im maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt geltenden § 35 Abs. 2 OÖ BauO 1976 widersprochen.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof.

Dieser lehnte die Behandlung der Beschwerde mit Beschluss vom 7. Juni 1999, B 809/97-6, ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

In seiner Beschwerdeergänzung erachtet sich der Beschwerdeführer insbesondere in seinem subjektiv öffentlichen Recht verletzt, keine Kanalanschlussgebühr vorgeschrieben zu erhalten, deren Höhe in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft und überdies zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzen stehe. Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und 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 beantragte, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Die mitbeteiligte Marktgemeinde beteiligte sich am verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 1 OÖ IBG lautet auszugsweise:

"§ 1

(1) Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung folgende Interessentenbeiträge von Grundstückseigentümern und Anrainern (derzeit § 13 Abs. 1 Z. 15 des Finanzausgleichsgesetzes 1973, BGBl. Nr. 445/1972) zu erheben:

a) den Beitrag zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Kanalisationsanlage - Kanal-Anschlussgebühr;

...

(2) Die Interessentenbeiträge sind auf die einzelnen leistungspflichtigen Grundstückseigentümer oder Anrainer jeweils nach einem einheitlichen objektiven Teilungsschlüssel aufzuteilen.

Als Teilungsschlüssel kommen insbesondere in Betracht: der Einheitswert, die Grundstücksgröße, die Länge des anrainenden Grundstückes, der Anteil des Nutzens an der den Beitrag begründenden Gemeindeeinrichtung oder -anlage oder der Anteil des durch diese beseitigten Nachteils.

(3) An Interessentenbeiträgen darf jeweils nicht mehr erhoben werden, als den von der Gemeinde geleisteten oder voranschlagsmäßig zu leistenden Aufwendungen entspricht. Die Höhe der Interessentenbeiträge darf ferner nicht in einem wirtschaftlich ungerechtfertigten Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft und überdies zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage oder Einrichtung entstehenden Nutzen stehen.

(4) Die Interessentenbeiträge werden mit dem Anschluss an die gemeindeeigene Anlage (Einrichtung) gemäß Abs. 1 lit. a, b oder c fällig.

..."

§ 1, § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 der Kanalgebührenordnung der mitbeteiligten Marktgemeinde lauten:

"§ 1

Anschlussgebühr

Für den Anschluss von Grundstücken an das gemeindeeigene, öffentliche Kanalnetz wird eine Kanal-Anschlussgebühr erhoben. Gebührenpflichtig ist der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke.

§ 2

Ausmaß der Anschlussgebühr

(1) Die Kanalanschlussgebühr beträgt je m2 der Bemessungsgrundlage nach Abs. 2 S 200,--, mindestens jedoch S 30.000,-- inklusive Mehrwertsteuer.

(2) Die Bemessungsgrundlage bildet bei eingeschoßiger Bebauung die Quadratmeteranzahl der bebauten Grundfläche, bei mehrgeschoßiger Bebauung die Summe der bebauten Fläche der einzelnen Geschoße jener Bauwerke, die einen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an das gemeindeeigene, öffentliche Kanalnetz aufweisen. Bei der Berechnung ist auf die volle Quadratmeterzahl der einzelnen Geschoße abzurunden.

...

§ 4

Fälligkeit

(1) Die Kanal-Anschlussgebühr wird mit dem Anschluss eines Grundstückes an das gemeindeeigene, öffentliche Kanalnetz fällig."

§ 2, § 3, § 4, § 5, § 6 und § 7 LBG lauten (auszugsweise):

"§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

...

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

...

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. ...

...

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; ...

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

...

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. ...

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln."

In den Erläuterungen zu§ 3 LBG (abgedruckt in Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG (1992)) heißt es (auszugsweise):

"Es kann sein, dass auf Grund der Beschaffenheit der zu bewertenden Sache die Anwendung nur einer Wertermittlungsmethode nicht ausreicht, um bei der Bewertung sämtliche wertbestimmende

Faktoren zutreffend zu erfassen. ... Bebaute Liegenschaften werden

mitunter sowohl nach dem Vergleichswertverfahren als auch nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sein, wobei

voneinander abweichende Ergebnisse der beiden Methoden zu einer einzigen Bewertung zu kombinieren sind. In solchen Fällen müssen also mehrere Wertermittlungsverfahren für die Bewertung durchgeführt und miteinander verbunden werden."

Die von der mitbeteiligten Marktgemeinde eingehobene Kanalanschlussgebühr ist nicht etwa eine Benützungsgebühr im Sinne des § 15 Abs. 3 Z. 5 des hier maßgeblichen FAG 1993, sondern vielmehr ein Interessentenbeitrag im Sinne des § 14 Abs. 1 Z. 15 leg. cit.. Die Kanalgebührenordnung der mitbeteiligten Marktgemeinde hatte daher, insoweit sie eine Kanalanschlussgebühr vorsieht, dem § 1 OÖ IBG zu ensprechen. In diesem Zusammenhang bestehen keine Bedenken dagegen, dass der Aufteilungsschlüssel nach der bebauten Fläche bei der dem Verordnungsgeber gebotenen typisierenden Betrachtungsweise als objektiver Teilungsschlüssel im Sinne des vorzitierten Gesetzes angesehen werden kann (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 20. Februar 1987, Zl. 85/17/0096).

Die vom Beschwerdeführer vor dem Verfassungsgerichtshof vorgetragenen Bedenken gegen die Kanalgebührenordnung der mitbeteiligten Marktgemeinde treffen daher nicht zu.

Wie die belangte Behörde zutreffend erkannte, handelt es sich bei der Vorschrift des § 1 Abs. 3 zweiter Satz OÖ IBG um einen Gesetzesbefehl, der an die Abgabenbehörden gerichtet ist, die in Anwendung des in der Beitragsordnung des Gemeinderates festgelegten objektiven Teilungsschlüssels dafür zu sorgen haben, dass durch dessen Modifikation im Einzelfall die durch die unbestimmten Rechtsbegriffe "wirtschaftliches Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft" einerseits und "aus der Anlage oder Einrichtung für die Liegenschaft entstehenden Nutzen" andererseits gezogenen Grenzen nicht überschritten werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. November 1999, Zl. 99/17/0316).

I. Zur Frage des wirtschaftlichen Missverhältnisses zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft:

In diesem Zusammenhang rügt der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, dass es der Sachverständige unterlassen habe, bei der Ermittlung des Verkehrswertes der in Rede stehenden Liegenschaft auch das Ertragswertverfahren heranzuziehen. Diese Unschlüssigkeit des Sachverständigengutachtens hätten die Abgabenbehörden der mitbeteiligten Marktgemeinde wahrzunehmen gehabt. Die belangte Behörde hätte daher die Vorstellung nicht abweisen dürfen.

Mit dieser Rüge ist der Beschwerdeführer im Recht:

Der belangten Behörde ist zunächst beizupflichten, dass die Abgabenbehörden sich zur Ermittlung des Wertes der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 3 OÖ IBG an den vom Bundesgesetzgeber zur Wertermittlung einer Liegenschaft als tauglich angesehenen Methoden des LBG orientieren können. Zutreffend verweist die belangte Behörde auch darauf, dass der Sachverständige mangels einer gegenteiligen Anordnung der Verwaltungsbehörde das Wertermittlungsverfahren auszuwählen hat, wobei er dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten hat (§ 7 Abs. 1 LBG). Die Äußerung der Sachverständigen (Befund, Gutachten) unterliegen wie jedes andere Beweismittel der freien Beweiswürdigung durch die Behörde (§ 128 Abs. 2 OÖ AO, zur gleich lautenden Bestimmung des § 167 Abs. 2 BAO vgl. Stoll, BAO II 1865).

Der Sachverständige hat sein Gutachten zu begründen. Die Behörde hat das Gutachten auf seine Schlüssigkeit, das heißt daraufhin zu überprüfen, ob es den Gesetzen des richtigen, zur Erkenntnis der Wahrheit führenden Denkens entspricht. Fehler, die hier festzustellen sind, hat die Behörde durch die Einholung ergänzender oder neuer gutächtlicher Äußerungen zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf rechtserhebliches Sachverhaltsvorbringen der Partei ausreichend einzugehen (vgl. die bei Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, E. 217, 218, zu § 52 AVG wiedergegebene Judikatur, welche auch für den Sachverständigenbeweis nach der OÖ LAO Anwendung findet).

Vorliegendenfalls hat der Sachverständige die unterlassene Anwendung des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG) ausschließlich mit dem Hinweis begründet, dass diese Methode "sehr viele unbekannte und unsichere Faktoren" beinhalte.

Der Sachverständige unterließ es aber darzulegen, worin diese besondere Unsicherheit des Ertragswertverfahrens im hier vorliegenden Einzelfall gelegen sein sollte.

Gemäß § 3 Abs. 2 OÖ LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden

Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Wie die Erläuterungen zu der in Rede stehenden Gesetzesbestimmung zeigen, hat der Gesetzgeber gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Liegenschaften an die Heranziehung mehrerer Wertermittlungsverfahren, darunter auch des Ertragswertverfahrens, gedacht. Der Beschwerdeführer seinerseits hat im Verwaltungsverfahren vorgebracht, dass auf Grund der besonderen Beschaffenheit der in Rede stehenden Liegenschaft der Ertragswert derselben beträchtlich unter ihrem Sachwert liegen dürfte.

Auf Grund dieses Vorbringens wäre es Sache der Abgabenbehörden der mitbeteiligten Marktgemeinde gewesen, den Sachverständigen zumindest zu einer Begründung dafür zu verhalten, weshalb er die Auffassung vertritt, eine Bewertung auch nach dem Ertragswertverfahren sei zur Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände im Sinne des § 3 Abs. 2 LBG nicht erforderlich. Eine derartige Begründung wäre insbesondere auch deshalb geboten, weil der Sachverständige selbst einräumt, dass auch das Sachwertverfahren selbst den Verkehrswert der in Rede stehenden Liegenschaft nicht präzise abzubilden vermag.

Wäre aber zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände im Sinne des § 3 Abs. 2 LBG auch eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren erforderlich, so dürfte diese nicht bloß deshalb unterbleiben, weil sie mit gewissen Unsicherheitsfaktoren behaftet wäre. Die erhöhte Sicherheit eines von mehreren anzuwendenden Wertermittlungsverfahren könnte freilich in der Folge bei der Verbindung derselben zur Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt werden.

Nach dem Vorgesagten erweist sich die im Vorstellungsbescheid vertretene Auffassung, die Heranziehung nur des Sachwertverfahrens durch den Sachverständigen sei schlüssig begründet, als unrichtig.

Ausgehend von dieser unrichtigen Auffassung unterließ es die Vorstellungsbehörde, sich mit den vom Beschwerdeführer im Vorstellungsverfahren erhobenen Einwendungen gegen die vom Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde eigenständig und ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens vorgenommene Wertermittlung der Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren überhaupt auseinander zu setzen.

Schon hiedurch belastete die belangte Behörde ihren Vorstellungsbescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Darüber hinaus erweist sich auch die Heranziehung des 1. Februar 1996 als Bewertungsstichtag durch den Sachverständigen als unrichtig. Maßgeblich wäre vielmehr der Wert der in Rede stehenden Liegenschaft im Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes, also der Herstellung des Anschlusses der Liegenschaft an das Kanalnetz der mitbeteiligten Marktgemeinde. Spätere Änderungen der diesbezüglichen Verhältnisse hätten außer Betracht zu bleiben (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 19. Mai 1994, Zl. 93/17/0348).

Zur Beurteilung der Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 zweiter Satz OÖ IBG wäre daher vorliegendenfalls der Zustand der Liegenschaft im September 1994 maßgeblich gewesen.

Im fortgesetzten Verfahren wird der Sachverständige darüber hinaus aber auch zu begründen haben, weshalb er es unterließ, zur Heranziehung des Liegenschaftswertes das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) heranzuziehen.

Sollte sich die Notwendigkeit der Heranziehung auch des Ertragswertverfahrens ergeben, so dürfte von jenen Erträgen ausgegangen werden, die aus der Bewirtschaftung der Sache (im Jahr 1994) tatsächlich erzielt wurden, es sei denn, diese wären in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder sie wichen von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab (§ 5 Abs. 2 und 3 LBG).

Erst nach Feststellung des Wertes der Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 3 OÖ IBG ließe sich freilich feststellen, ob ein Missverhältnis im Sinne dieser Bestimmung vorliegt.

II. Zur Frage des für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzens:

Nach der von der belangten Behörde unbeanstandet gebliebenen Auffassung des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde stehe die Kanalanschlussgebühr zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage entstehenden Nutzen schon deshalb in keinem wirtschaftlich ungerechtfertigten Missverhältnis, weil der Anschluss an die öffentliche Kanalanlage dem Beschwerdeführer erst die Möglichkeit eröffnete, seine Liegenschaft für Veranstaltungszwecke zu benutzen. Der Beschwerdeführer habe aus solchen Veranstaltungen im Jahr 1994 S 150.000,-- an Entgelt erzielt. Eine intensivere Nutzung der Liegenschaft sei ebenfalls möglich, sodass der Nutzen, der der Liegenschaft aus der Anlage entstehe, jährlich ein Vielfaches der Kanalanschlussgebühr sei.

Die der Beurteilung der Verwaltungsbehörden hier zu Grunde liegende Auffassung, der aus der Kanalanlage erzielte Nutzen für die Liegenschaft sei ident mit sämtlichen Erträgen aus dieser Liegenschaft, die ohne Kanalanschluss nicht erzielt werden könnten, ist unzutreffend, sind diese Erträge doch nicht ausschließlich auf das Vorhandensein der Kanalanlage, sondern auch und in erster Linie auf die aus ihrer Substanz resultierenden Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft zurückzuführen.

Richtigerweise ist der "Nutzen" im Sinne der in Rede stehenden Gesetzesbestimmung durch einen Kosten-Nutzen-Vergleich mit einer anderen gesetzlich zulässigen Abwasserbeseitigungsart vorzunehmen, wobei das Bestehen der Anschlusspflicht der Zulässigkeit des Vergleiches nicht entgegensteht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Mai 1994, Zl. 91/17/0165).

Der Beschwerdeführer hat in diesem Zusammenhang im Verwaltungsverfahren begehrt, einen entsprechenden Kostenvergleich gegenüber der Abwasserbeseitigung durch die Errichtung einer Senkgrube vorzunehmen.

Den Verwaltungsbehörden ist insoweit zuzustimmen, als ein solcher Kostenvergleich (von der Frage der Anschlusspflicht abgesehen) die Zulässigkeit der Abwasserbeseitigung durch Errichtung einer Senkgrube voraussetzte.

Nach den vom Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht weiter bestrittenen Ausführungen im Berufungsbescheid der mitbeteiligten Marktgemeinde wäre jedoch die Einleitung der von der Liegenschaft herrührenden Abwässer in eine Senkgrube mit § 35 OÖ BauO 1976 nicht vereinbar gewesen.

Bei Zutreffen dieser Rechtsauffassung wäre der Kostenvergleich daher nicht mit der Errichtung einer Senkgrube, sondern mit der kostengünstigsten anderen gesetzlich zulässigen Abwasserbeseitigungsart vorzunehmen. In Ermangelung kostengünstigerer anderer Möglichkeiten käme dabei etwa die nach der OÖ BauO 1976 zulässige Entsorgung der Abwässer durch eine wasserrechtlich genehmigte Hauskläranlage in Betracht (vgl. zur Zulässigkeit der Errichtung solcher Anlagen Neuhofer, OÖ Baurecht3, Erl. 2, zu § 35).

Auch indem die belangte Behörde den Begriff des "Nutzens" im Verständnis des § 1 Abs. 3 zweiter Satz OÖ IBG verkannte und die Vorstellung gegen den auch insoweit auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz beruhenden Berufungsbescheid abwies, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Auch hier ist für das fortgesetzte Verfahren zunächst darauf hinzuweisen, dass der in Rede stehende Kostenvergleich auf Basis der Situation im Jahr 1994 vorzunehmen wäre.

Zutreffend ist in diesem Zusammenhang die Auffassung der Verwaltungsbehörden, wonach es für die Ermittlung des Nutzens nicht darauf ankomme, in welcher Weise der Abgabepflichtige die Liegenschaft tatsächlich nutze, sondern nur darauf, zu welcher Nutzung sich die Liegenschaft auf Grund ihrer objektiven Beschaffenheit im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabepflicht geeignet hat.

Dem oben beschriebenen Kostenvergleich wird daher eine sonstige gesetzlich zulässige Abwasserbeseitigungsanlage zu Grunde zu legen sein, welche geeignet ist, Abwässer in jenem Umfang zu entsorgen, wie sie bei wirtschaftlich optimaler Nutzung der in Rede stehenden Liegenschaft im Jahr 1994 entstanden wären.

Freilich ist in diesem Zusammenhang dem Beschwerdeführer dahingehend beizupflichten, dass die von ihm behauptete, auf mangelnde Beheizungsmöglichkeiten zurückzuführende saisonal eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft ebenso auf deren objektive Beschaffenheit zurückzuführen wäre, wie der ebenfalls behauptete Umstand, dass ein Publikumsinteresse an der Durchführung von Veranstaltungen auf dieser Liegenschaft nur an Wochenenden bestehe.

Aus diesen Erwägungen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 24. Jänner 2000

Schlagworte

VwRallg7 Nutzen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999170270.X00

Im RIS seit

20.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

21.01.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at