

# TE Lvwg Erkenntnis 2022/10/16 LVwG-AV-1606/001-2021

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.10.2022

## Entscheidungsdatum

16.10.2022

## Norm

GrStG §9

WEG 2002 §18

1. WEG 2002 § 18 heute
2. WEG 2002 § 18 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 18 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch MMag. Kammerhofer als Einzelrichter über die Beschwerde des A gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde \*\*\* vom 14. Juni 2021, Zl. \*\*\*, mit dem die Berufung gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde \*\*\* vom 3. März 2021, Zl. \*\*\*, betreffend Feststellungsantrag zur Bescheidqualität einer als „Grundsteuerbescheid“ bezeichneten Erledigung vom 30. Jänner 2006 abgewiesen wurde, zu Recht:

1. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend abgeändert, dass der Berufung Folge gegeben und festgestellt wird, dass das als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück vom 30. Jänner 2006 des Bürgermeisters der Marktgemeinde \*\*\*, Kundennummer \*\*\*, AZ: \*\*\*, Einheitswertbescheid vom 22. November 1989, Grundsteuer B ab 1. Jänner 2006, nicht als Bescheid erlassen wurde.
2. Eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 279 Abs. 1 Bundesabgabenordnung – BAO

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

Entscheidungsgründe:

1. Sachverhalt:

1.1. Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

Mit 30. Jänner 2006 richtete der Bürgermeister der Marktgemeinde \*\*\* ein als Grundsteuerbescheid bezeichnetes Schriftstück, Kundennummer \*\*\*, AZ: \*\*\*, Einheitswertbescheid vom 22. November 1989, Grundsteuer B ab 01. Jänner 2006, an „Herr/Frau/Firma Gem. d. Eigentümer z. H. B, \*\*\*, \*\*\*“.

In dem als Spruch bezeichneten Abschnitt dieses Schriftstückes wurde ausgeführt: „Dieser Bescheid gilt ab 01.01.2006 und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO). Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955,BGBI. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Marktgemeinde \*\*\* zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt: „Objekt: \*\*\*, \*\*\*, Einlagezahl \*\*\*, GStNr. EZ \*\*\* GRDST \*\*\* U.A., Jahr 2005 Messbetrag 832,90 Ermäßigung 49,00% bis 2005 Hebesatz 500 Jahresbetrag 2.123,90, Jahr 2006 832,90 Hebesatz 500 Jahresbetrag 4.164,50“.

Mit undatiertem Schreiben, welches per E-Mai am 16. Februar 2021 bei der Marktgemeinde \*\*\* eingebracht wurde, führte der Beschwerdeführer aus, er habe durch die „B“ Kenntnis über den von der Marktgemeinde ausgestellten Grundsteuerbescheid vom 30. Jänner 2006 betreffend die EZ \*\*\*, Grundstücke \*\*\* und \*\*\* in der KG \*\*\*, erlangt. Diese Grundstücke stünden im Eigentum mehrerer natürlicher Personen (Miteigentümer). Sie stünden damit nicht im Eigentum der Eigentümergegemeinschaft.

Der gegenständliche Bescheid, der der B zugestellt worden sei, weise als Abgabenschuldner die Gemeinschaft der Eigentümer aus. Es wäre damit die Eigentümergegemeinschaft im Sinne des WEG (eine juristische Person) als Abgabenschuldner verpflichtet. Abgabenschuldner sei laut Grundsteuergesetz jedoch nicht die Eigentümergegemeinschaft, sondern der Eigentümer bzw. die Eigentümer (Miteigentümer). Da nicht die Eigentümer als Abgabenschuldner, welche namentlich angeführt sein müssten, verpflichtet seien, könne nicht vom Vorliegen eines Bescheides ausgegangen werden. Für die Verpflichtung der Eigentümergegenschaft fehle die Rechtsgrundlage. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der Bescheid in Wirklichkeit nicht der Eigentümergegemeinschaft, sondern die Eigentümer als Abgabenschuldner ansprechen habe wollen, so sei der Bescheid nicht rechtswirksam zugestellt, somit nicht erlassen bzw. rechtlich nicht existent und daher auch nicht vollstreckbar.

Abgabenschuldner sei gemäß Grundsteuergesetz der Eigentümer. Miteigentümer würden solidarisch haften und seien Gesamtschuldner. Die Zustellung sei in der BAO (früher in der NÖ Abgabenordnung) geregelt. Ist ein gemeinsamer Zustellbevollmächtigter von den Miteigentümern der Abgabenbehörde bekannt gegeben, so sei an diesen zuzustellen. Wenn nicht, so könne die Zustellung an einen Miteigentümer erfolgen. Es sei dem Beschwerdeführer nicht bekannt, dass die Miteigentümer der Abgabenbehörde die B als gemeinsame Zustellbevollmächtigte bekannt gegeben hätten. Auch sei bei den Landesabgaben wie Abfallwirtschaftsgebühr, Abfallwirtschaftsabgabe und Seuchenvorsorgeabgabe der Abgabenschuldner der Eigentümer und nicht die Eigentümergegemeinschaft. Eine bestehende Verwalterin vertrete nur die Eigentümergegemeinschaft, nicht jedoch die Eigentümer. Die Grundsteuer sowie die anderen erwähnten Abgaben würden nicht die Eigentümergegemeinschaft betreffen, sondern den Eigentümer bzw. die Eigentümer.

Der Beschluss des Bezirksgerichtes \*\*\* vom 09. Mai 1989 über die Einverleibung sei auch der Marktgemeinde zugestellt worden. Somit sei die Marktgemeinde in Kenntnis, dass laut Kaufvertrag nicht die B, sondern die C die bestellte Verwalterin sei. Selbst wenn im Grundsteuergesetz als Abgabenschuldner die Eigentümergegemeinschaft genannt wäre, wäre eine Zustellung an die nicht bestellte B unwirksam. Im Übrigen sei anzumerken, dass laut Kaufvertrag eine Änderung des Kaufvertrages bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nur schriftlich möglich sei. Dem Beschwerdeführer sei ein derartiger ändernder schriftlicher Vertag die Verwaltung und die Vollmachten betreffend nicht bekannt. Durch die erwähnte Vertragsklausel sei die Anwendbarkeit des § 863 ABGB, auf den sich die B nun berufe, ausgeschlossen. Trotz mehrmaliger Aufforderungen habe die B keinen abgeänderten schriftlichen Vertrag vorgelegt und auch nicht bekannt gegeben, ob ein Verwalter im Grundbuch angemerkt sei, wenn ja, wer als Verwalter angemerkt sei und wer die Anmerkung veranlasst habe. Eine Bestellung könne im Grundbuch nur aufgrund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt seien, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters ersichtlich gemacht werden. Es existiere keine derartige Urkunde die Bestellung der B betreffend. Zwischen der Eigentümergegemeinschaft und der B bestehe kein schriftliches vertragliches Verhältnis. Mündliche oder konkludente Verträge seien aufgrund der erwähnten Vertragsklausel rechtsunwirksam. Dem gegenständlichen

Bescheid fehle die Rechtsgrundlage, weil die Eigentümergemeinschaft nicht Abgabenschuldner gemäß Grundsteuergesetz sei. Darüber hinaus sei die Zustellung nicht rechtswirksam erfolgt, daher sei der Bescheid nicht erlassen und nicht vollstreckbar.

Beantragt werde die Feststellung,

a) dass der Grundsteuerbescheid vom 30. Jänner 2006 ein Nichtbescheid ist, da für die Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft keine Rechtsgrundlage existiere.

b) läge nach Ansicht der Abgabenbehörde wider Erwarten ein Abgabenbescheid vor, dass die Zustellung nicht rechtswirksam ist, der Bescheid daher nicht erlassen und nicht vollstreckbar ist, da die B von den Miteigentümern nicht als gemeinsame Zustellbevollmächtigte der Abgabenbehörde bekannt gegeben worden sei bzw. die B nicht als Verwalterin im Jahr 2006 bestellt gewesen sei und ist.

Das rechtliche Interesse an der Feststellung ergebe sich aus dem Sachverhalt. Ein Feststellungsbescheid sei ohne gesetzliche Ermächtigung auch dann zulässig, wenn eine Erlassung für eine Partei (der Beschwerdeführer sei Miteigentümer der genannten Grundstücke) ein notwendiges Mittel zwecks entsprechender Rechtsverfolgung sei. Da als Abgabenschuldner entgegen dem eindeutigen Wortlaut des Grundsteuergesetzes mit Bescheid die Eigentümergemeinschaft verpflichtet worden und der Bescheid der nicht bevollmächtigten bzw. nicht bestellten B zugestellt worden sei, entstehe der Eindruck, dass die Grundsteuer eine Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft sei und sich daher die B zuständig für die Einhebung der Grundsteuer und für die Verrechnung mit der Gemeinde mit all den damit verbundenen rechtlichen Folgen wie Haftung, monatliche Einhebung anstelle vierteljährlich, dadurch Zinsverlust für die Eigentümer, Verwaltungshonorar etc. wähne.

Eine zeitnahe Entscheidung werde im Hinblick auf die 4 Teilbeträge (die angeblich bestellte Verwalterin hebe monatlich ein) angeregt. Die Einhebung durch die B erfolge derzeit ohne Rechtsgrundlage.

Werde ein dem Gesetz entsprechender Grundsteuerbescheid erlassen (Abgabenschuldner: Eigentümer; Zustellung: nicht an die C oder B) gelte der Antrag auf Feststellung als zurückgezogen.

Über diesen per E-Mail am 16. Februar 2021 eingebrochenen Antrag entschied der Bürgermeister der Marktgemeinde \*\*\* mit Bescheid vom 03. März 2021, Zl. \*\*\*, dahingehend, dass dieser Antrag zurückgewiesen wurde. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass der Grundsteuerbescheid vom 30. Jänner 2006 sowohl Spruch als auch Begründung enthalten und im Laufe von eineinhalb Jahrzehnten seit seiner vermuteten Erlassung bereits unterschiedliche Rechtsfolgen gezeigt habe und eine Nichtexistenz nicht festgestellt habe werden könne.

Dieser Bescheid des Bürgermeisters vom 03. März 2021 wurde per Post an den Beschwerdeführer übermittelt und laut RSb-Rückschein von diesem am 04. März 2021 übernommen. Als Rechtsgrundlage wurde § 58 AVG 1991 angeführt.

Mit Schreiben vom 17. März 2021, welches laut Eingangsstempel der Marktgemeinde am selben Tag bei dieser einlangte, erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid des Bürgermeisters vom 03. März 2021 eine ausführlich begründete Berufung. Der Beschwerdeführer beantragte, die Berufungsbehörde möge der Berufung stattgeben, den Bescheid des Bürgermeisters vom 03. März 2021 aufheben und nach Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes in der Sache selbst entscheiden.

Mit Bescheid vom 14. Juni 2021, Zl. \*\*\*, wies der Gemeindevorstand der Marktgemeinde \*\*\* die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde vom 03. März 2021 ab. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die Berufungsbehörde der Auffassung der ersten Instanz anschließe, dass der Grundsteuerbescheid vom 30. Jänner 2006, der im Sinne des § 58 AVG 1991 sowohl Spruch als auch Begründung enthalte, im Laufe von eineinhalb Jahrzehnten seit seiner vermuteten Erlassung bereits unterschiedliche Rechtsfolgen gezeigt habe. Es könne daher nicht seine Nichtexistenz festgestellt werden.

Der Berufungsbescheid wurde per Post an den Beschwerdeführer übermittelt und nach einem Zustellversuch am 16. Juni 2021 laut RSb-Rückschein hinterlegt, wobei die Abholfrist am 17. Juni 2021 begann.

## 1.2. Zum Beschwerdevorbringen:

Gegen diesen Bescheid des Gemeindevorstandes vom 14. Juni 2021 richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 14. Juni 2021, welche am selben Tag bei der Marktgemeinde laut Poststempel einlangte.

Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass zunächst der angeführte § 58 AVG keine taugliche Rechtsgrundlage darstelle, weil es sich um ein Verfahren handle, welches sich auf einen Abgabenbescheid beziehe.

Die Begründungen des erst- und zweitinstanzlichen Bescheides würden weder einen Sachverhalt, eine Beweiswürdigung noch eine ausreichende rechtliche Beurteilung enthalten. Die Begründungen würden nicht erkennen lassen, aus welchen rechtlichen Überlegungen und auf welcher Rechtsgrundlage die Ab- bzw. Zurückweisung erfolgt sei.

Wie im Feststellungsantrag und in der Berufung ausführlich dargelegt worden sei, verpflichtete der Grundsteuer-„bescheid“ entgegen dem eindeutigen Wortlaut des Grundsteuergesetzes nicht den oder die Eigentümer sondern eine „Gem. d. Eigentümer“.

Eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG besitze in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit. Über die Verwaltungstätigkeit hinaus seien der Eigentümergemeinschaft keine Eigentümerrechte und -pflichten zugeordnet. Sie seien daher nur beschränkt rechtsfähig. Die Abgabenvorschriften würden nicht die Eigentümergemeinschaft als Abgabenschuldner, sondern die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer vorsehen, die als Gesamtschuldner und somit solidarisch haften würden. Abgabepflichtiger sei, wer in den Abgabenvorschriften als Abgabenschuldner bestimmt sei. Es läge daher beim zuständigen Abgabengesetzgeber, ob die Eigentümergemeinschaft oder die aus allen Miteigentümern bestehende Personenvereinigung ohne Rechtspersönlichkeit als Abgabenschuldner bestimmt werde. Das Grundsteuergesetz sehe weder die Eigentümergemeinschaft noch die aus allen Miteigentümern bestehende Personenvereinigung als Abgabenschuldner vor. Einer Eigentümergemeinschaft fehle in Angelegenheiten der Grundsteuer die Rechts- und Handlungsfähigkeit. Die Abgabenbehörde habe daher eine Nichtperson verpflichtet.

Die Parteistellung der Eigentümer ergebe sich unmittelbar aus dem Grundsteuergesetz. Die „Gem. d. Eigentümer“ sei weder Eigentümerin der gegenständlichen Grundstücke noch Abgabepflichtige der Grundsteuer.

Erledigungen einer Abgabenbehörde seien als Bescheide zu erlassen, wenn sie für einzelne Personen Rechte oder Pflichten begründen, abändern oder aufheben oder abgabenrechtlich bedeutsame Tatsachen feststellen oder über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses absprechen.

Das rechtliche Interesse im gegenständlichen Fall bestehe darin, dass die Verpflichtung dem Gesetz entsprechend festgestellt bzw. verfügt werde. Wie im Feststellungsantrag und in der Berufung ausgeführt, sei ein Feststellungsantrag ohne gesetzliche Ermächtigung auch dann zulässig, wenn seine Erlassung ein notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung sei. Dies sei dann der Fall, wenn sich jemand bei ungeklärter Rechtslage der Gefahr einer Bestrafung oder auch Vollstreckung aussetzen würde, was dann zu bejahen sei, wenn dem Feststellungsbescheid im konkreten Fall die Eignung zukomme, ein Recht oder Rechtsverhältnis klarzustellen und dadurch eine Rechtsgefährdung abzuwenden. Sodann sei zu prüfen, ob darüber hinaus die Beschreitung eines Rechtsweges zumutbar sei.

Die Rechtsfrage, ob das als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück ein Bescheid oder ein Nichtbescheid sei, sei nicht im Rahmen eines anderen vorgesehenen Verfahrens zu entscheiden. Ein Abrechnungsbescheid gemäß § 216 BAO komme nicht in Betracht und wäre darüber hinaus unklar, wer überhaupt antrags legitimiert sei, da das als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück nicht an die Eigentümer, sondern an eine „Gem. d. Eigentümer“ gerichtet worden sei.

Da das als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück anstelle der Eigentümer an eine Nichtperson gerichtet sei, komme auch die Einbringung eines Antrages auf Zustellung des gegenständlichen Schriftstückes nicht in Betracht, da dieses nicht die Eigentümer, sondern eine Nichtperson verpflichte.

Die B stelle ihre Tätigkeit für die Eigentümergemeinschaft mit 31. Dezember 2021 ein. Gemäß § 23 WEG könne sowohl ein Wohnungseigentümer als auch ein Dritter, der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergemeinschaft habe, die gerichtliche Bestellung eines Verwalters beantragen. Auch diese Bestimmung untermauere das rechtliche Interesse an der beantragten Feststellung.

Grundsteuerbescheide seien Leistungsbescheide. Diese würden gesetzliche Regelungen in der Art vollziehen, dass sie im Gesetz vorgesehenen Verpflichtungen individualisieren. Sie würden daher eine Verpflichtung enthalten, die bereits im Gesetz begründet sei. Gegenüber einer Nichtpartei sei keine Individualisierung der im Grundsteuergesetz

begründeten Verpflichtung vorgenommen worden.

Gemäß § 27 Abs. 1 BAO würden Erledigungen dadurch wirksam, dass sie demjenigen bekannt gegeben werden, für den sie ihrem Inhalt nach bestimmt sind. Dem Inhalt nach wäre der Grundsteuerbescheid den Eigentümern der gegenständlichen Grundstücke bekannt zu geben gewesen um wirksam zu werden.

Jeder Bescheid habe darüber hinaus unter anderem den Spruch und in diesem die Person zu nennen, an die er geht. Im gegenständlichen Fall sei die Verpflichtung der „Gem. d. Eigentümer“ keine gesetzmäßige Bezeichnung eines Adressaten. Abgabenschuldner seien ausschließlich der Eigentümer bzw. die Eigentümer. Die über die Grundsteuer absprechende Erledigung wäre jedenfalls an alle Eigentümer der gegenständlichen Grundstücke zu richten gewesen.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides werde von einer „vermuteten“ Erlassung eines Grundsteuerbescheides gesprochen. Ein Bescheid sei entweder erlassen oder nicht. Aus einer bloß vermuteten Erlassung könnten sich keine Rechtsfolgen ergeben.

Das als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück sei mangels rechtswirksamer Zustellung ein Nichtbescheid.

Die Argumente betreffend Zeit und „bereits gezeitigter Rechtsfolgen“ seien mangels Rechtsgrundlagen irrelevant. Ermessensentscheidungen seien nur möglich, wenn der Behörde ermessen eingeräumt ist. Dieses Ermessen müsse sich in jenen Grenzen halten, die das Gesetz dem Ermessen ziehe. Es seien keine abgabenrechtlichen Bestimmungen bekannt, die im gegenständlichen Fall ein Ermessen einräumen würden. Auch der Begründung könne keine derartige Vorschrift entnommen werden. Sowohl der erstinstanzliche als auch der angefochtene Bescheid sei daher rechtswidrig.

Die Grundsteuer sei trotz Vorliegens eines Nichtbescheides von der Abgabenbehörde eingehoben worden. Eine Einhebung der Grundsteuer ohne Rechtsgrundlage sei schlicht rechtswidrig. Die Argumente der Abgabenbehörde fänden in der Rechtsordnung keine Deckung, seien in sich widersprüchlich und willkürlich. Zusammenfassend werde festgehalten, dass der Beschwerdeführer ein rechtliches Interesse an der beantragten Feststellung habe und nach Ansicht des Beschwerdeführers das angesprochene als Grundsteuerbescheid bezeichnete Schriftstück unzweifelhaft ein Nichtbescheid sei.

Der Beschwerdeführer beantragte, dass Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge wegen Rechtswidrigkeit den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde \*\*\* vom 14. Juni 2021 allenfalls inklusive des Bescheides des Bürgermeisters vom 03. März 2021 aufheben und im Sinne der Begründung selbst entscheiden oder aufheben und die Angelegenheit an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zwecks Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes zurückverweisen. Eine mündliche Verhandlung werde nicht beantragt.

### 1.3. Zum durchgeföhrten Ermittlungsverfahren:

Die belangte Behörde legte mit Schreiben vom 20. September 2021 die Beschwerde samt bezughabenden Akten dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich vor. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich nahm Einsicht in diese.

### 1.4. Beweiswürdigung:

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Abgabenakt einschließlich der Beschwerde. Die Miteigentümereigenschaft des Beschwerdeführers ergibt sich aus dem Grundbuch.

## 2. Rechtslage:

### 2.1. Bundesabgabenordnung (BAO)

#### § 77.

(1) Abgabepflichtiger im Sinne dieses Bundesgesetzes ist, wer nach den Abgabenvorschriften als Abgabenschuldner in Betracht kommt.

(2) Die für die Abgabepflichtigen getroffenen Anordnungen gelten, soweit nicht anderes bestimmt ist, sinngemäß auch für die kraft abgabenrechtlicher Vorschriften persönlich für eine Abgabe Haftenden.

#### § 92.

(1) Erledigungen einer Abgabenbehörde sind als Bescheide zu erlassen, wenn sie für einzelne Personen

- a) Rechte oder Pflichten begründen, abändern oder aufheben, oder
- b) abgabenrechtlich bedeutsame Tatsachen feststellen, oder
- c) über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses absprechen.

(2) Bescheide bedürfen der Schriftform, wenn nicht die Abgabenvorschriften die mündliche Form vorschreiben oder gestatten.“

§ 93.

(1) Für schriftliche Bescheide gelten außer den ihren Inhalt betreffenden besonderen Vorschriften die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6, wenn nicht nach gesetzlicher Anordnung die öffentliche Bekanntmachung oder die Auflegung von Listen genügt.

(2) Jeder Bescheid ist ausdrücklich als solcher zu bezeichnen, er hat den Spruch zu enthalten und in diesem die Person (Personenvereinigung, Personengemeinschaft) zu nennen, an die er ergeht.

(3) Der Bescheid hat ferner zu enthalten

- a) eine Begründung, wenn ihm ein Anbringen (§ 85 Abs. 1 oder 3) zugrunde liegt, dem nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wird, oder wenn er von Amts wegen erlassen wird;
- b) eine Belehrung, ob ein Rechtsmittel zulässig ist, innerhalb welcher Frist und bei welcher Behörde das Rechtsmittel einzubringen ist, ferner, daß das Rechtsmittel begründet werden muß und daß ihm eine aufschiebende Wirkung nicht zukommt (§ 254).

(4) Enthält der Bescheid keine Rechtsmittelbelehrung oder keine Angabe über die Rechtsmittelfrist oder erklärt er zu Unrecht ein Rechtsmittel für unzulässig, so wird die Rechtsmittelfrist nicht in Lauf gesetzt.

(5) Ist in dem Bescheid eine kürzere oder längere als die gesetzliche Frist angegeben, so gilt das innerhalb der gesetzlichen oder der angegebenen längeren Frist eingebrachte Rechtsmittel als rechtzeitig erhoben.

(6) Enthält der Bescheid keine oder eine unrichtige Angabe über die Abgabenbehörde, bei welcher das Rechtsmittel einzubringen ist, so ist das Rechtsmittel richtig eingebracht, wenn es bei der Abgabenbehörde, die den Bescheid ausgefertigt hat, oder bei der angegebenen Abgabenbehörde eingebracht wurde.

§ 97.

(1) Erledigungen werden dadurch wirksam, daß sie demjenigen bekanntgegeben werden, für den sie ihrem Inhalt nach bestimmt sind. Die Bekanntgabe erfolgt

- a) bei schriftlichen Erledigungen, wenn nicht in besonderen Vorschriften die öffentliche Bekanntmachung oder die Auflegung von Listen vorgesehen ist, durch Zustellung;
- b) bei mündlichen Erledigungen durch deren Verkündung.

(2) Ist in einem Fall, in dem § 191 Abs. 4 oder § 194 Abs. 5 Anwendung findet, die Rechtsnachfolge (Nachfolge im Besitz) nach Zustellung des Bescheides an den Rechtsvorgänger (Vorgänger) eingetreten, gilt mit der Zustellung an den Rechtsvorgänger (Vorgänger) auch die Bekanntgabe des Bescheides an den Rechtsnachfolger (Nachfolger) als vollzogen.

(3) An Stelle der Zustellung der schriftlichen Ausfertigung einer behördlichen Erledigung kann deren Inhalt auch telegraphisch oder fernschriftlich mitgeteilt werden. Darüber hinaus kann durch Verordnung des Bundesministers für Finanzen die Mitteilung des Inhalts von Erledigungen auch im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise vorgesehen werden, wobei zugelassen werden kann, daß sich die Behörde einer bestimmten geeigneten öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Übermittlungsstelle bedienen darf. In der Verordnung sind technische oder organisatorische Maßnahmen festzulegen, die gewährleisten, daß die Mitteilung in einer dem Stand der Technik entsprechenden sicheren und nachprüfbaren Weise erfolgt und den Erfordernissen des Datenschutzes genügt. Der Empfänger trägt die Verantwortung für die Datensicherheit des mitgeteilten Inhalts der Erledigung. § 96 Abs. 2 gilt sinngemäß.

§ 101.

(1) Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Abgabenbehörde keinen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bekanntgegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

(Anm.: Abs. 2 aufgehoben durch Art. 8 Z 1 BGBI. I Nr. 117/2016)

(3) Schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c), sind einer nach § 81 vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

(4) Schriftliche Ausfertigungen, die nach Beendigung einer Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit in einem Feststellungsverfahren (§ 188) an diejenigen ergehen, denen gemeinschaftliche Einkünfte zugeflossen sind (§ 191 Abs. 1 lit. c), sind einer nach § 81 vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle, denen der Bescheid gemeinschaftliche Einkünfte zurechnet, als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

## § 279.

(1) Außer in den Fällen des § 278 hat das Verwaltungsgericht immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Bescheidbeschwerde als unbegründet abzuweisen.

(2) Durch die Aufhebung des angefochtenen Bescheides tritt das Verfahren in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung dieses Bescheides befunden hat.

(3) Im Verfahren betreffend Bescheide, die Erkenntnisse (Abs. 1) abändern, aufheben oder ersetzen, sind die Abgabenbehörden an die für das Erkenntnis maßgebliche, dort dargelegte Rechtsanschauung gebunden. Dies gilt auch dann, wenn das Erkenntnis einen kürzeren Zeitraum als der spätere Bescheid umfasst.

## 2.2. Grundsteuergesetz 1955 (GrStG 1955):

### § 1. Steuergegenstand.

(1) Der Grundsteuer unterliegt der inländische Grundbesitz. Grundbesitz ist:

[...]

2. das Grundvermögen (§§ 51 bis 56 des Bewertungsgesetzes 1955);

[...]

(2) Steuergegenstände sind, soweit sie sich auf das Inland erstrecken:

[...]

2. die Grundstücke (§ 51 des Bewertungsgesetzes 1955). Den Grundstücken stehen die im § 60 Abs. 1 Z 1 des Bewertungsgesetzes 1955 bezeichneten Betriebsgrundstücke gleich.

### § 9 Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist:

1. Der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht ist, der Berechtigte. Dies gilt nicht hinsichtlich jenes Miteigentümers, dessen Anteil am Steuergegenstand gemäß § 2a Abs. 2 Z 2 von der Entrichtung der Grundsteuer befreit ist;

2. wenn die Betriebsmittel oder Gebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (§ 1 Abs. 2 Z 1) einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, der Eigentümer des Grund und Bodens für den gesamten Betrieb;
3. im Falle des Baurechtes oder des Erbpachtrechtes der Berechtigte für den Grund und Boden und, wenn dieser bebaut ist, auch für die darauf stehenden Gebäude.

(2) Gehört der Steuergegenstand mehreren, so sind sie Gesamtschuldner.

(3) Ist der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswertes (§ 12) einem anderen als dem Eigentümer (bei grundstücksgleichen Rechten einem anderen als dem Berechtigten) zugerechnet worden, so ist der andere an Stelle des Eigentümers (Berechtigten) Steuerschuldner im Sinne der Abs. 1 und 2.

## 2.3. Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

### Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft

#### § 18.

(1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

c) bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter;

2. wenn kein Verwalter bestellt ist,

a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.

(4) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebraucht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

#### Rücklage

#### § 31.

(1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen

insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs. 1 Z 1 vertraglich übernommen haben. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32.

(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.

(3) Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Wird der Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst, so ist dem Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung aufzutragen.

(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

(5) Ab dem 1. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich der in Abs. 1 angeführte Betrag von 0,90 Euro jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrags sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres. Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahrs auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen.

#### Aufteilung der Aufwendungen

##### § 32.

(1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.

(2) Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

3) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festlegen; dieser Beschluss wird frühestens für die ihm nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Bei Vorliegen eines solchen Beschlusses hat jeder Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln;

die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Schlüssel des Abs. 1 aufzuteilen.

(4) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4) festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(5) Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(6) Das Gericht kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden sind. Eine solche Festsetzung ist ab der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.

(7) Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt.

(8) Von der Regelung des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüsse sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(9) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

(10) Soweit die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat jeder Wohnungseigentümer die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

#### 2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG):

§ 25a. (1) Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

1. Beschlüsse gemäß § 30a Abs. 1, 3, 8 und 9;
2. Beschlüsse gemäß § 30b Abs. 3;
3. Beschlüsse gemäß § 61 Abs. 2.

(3) Gegen verfahrensleitende Beschlüsse ist eine abgesonderte Revision nicht zulässig. Sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden.

(4) Wenn in einer Verwaltungsstrafsache oder in einer Finanzstrafsache

1. eine Geldstrafe von bis zu 750 Euro und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und
2. im Erkenntnis eine Geldstrafe von bis zu 400 Euro verhängt wurde,

ist eine Revision wegen Verletzung in Rechten (Art. 133 Abs. 6 Z 1 B-VG) nicht zulässig.

(4a) Die Revision ist nicht mehr zulässig, wenn nach Verkündung oder Zustellung des Erkenntnisses oder Beschlusses ausdrücklich auf die Revision verzichtet wurde. Der Verzicht ist dem Verwaltungsgericht schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden. Ein

Verzicht ist nur zulässig, wenn die Partei zuvor über die Folgen des Verzichts belehrt wurde. Wurde das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts mündlich verkündet (§ 29 Abs. 2 VwGVG), ist eine Revision nur nach einem Antrag auf Ausfertigung des Erkenntnisses gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG durch mindestens einen der hiezu Berechtigten zulässig.

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

### 3. Erwägungen:

#### 3.1.

Gemäß § 279 Abs. 1 BAO hat das Verwaltungsgericht außer in den Fällen des § 278 (Zurückweisung mit Beschluss) immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Bescheidbeschwerde als unbegründet abzuweisen.

Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Die gegenständliche Beschwerde richtet sich gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde \*\*\*, womit über eine Berufung vom 17. März 2021 entschieden wurde. Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, in dem als Bescheid intendierten Schreiben jedoch – wie auch die anderen Miteigentümer – nicht namentlich angeführt.

Nach § 2 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ist Wohnungseigentümer ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 bestimmten Umfang. Nach § 18 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 kann die Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.

Insofern kommt einer Wohnungseigentümergemeinschaft auch beschränkte Rechts- und Parteifähigkeit zu.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24.10.2006, Zl. 2006/06/0165, ausgeführt hat, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits in früheren Erkenntnissen unter Hinweis auf sein zur Vorgängerbestimmung des § 18 Abs. 1 WEG 2002, zu § 13c Abs. 1 WEG 1975, ergangenes Erkenntnis vom 27.02.1998, Zl. 96/06/0182, festgehalten, dass mit der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Eigentümergemeinschaft an den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft und an den darauf befindlichen Gebäuden keine Änderung eintritt und dass die Eigentümergemeinschaft vom Gesetzgeber auch nicht in der Weise ausgeformt wurde, dass sie in die Rechtsstellung der Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft einzutreten hätte.

Die Eigentümergemeinschaft im Falle von Wohnungseigentum ist demnach juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, aber eben nicht Eigentümerin der Liegenschaft.

Ob die Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem WEG zum Abgabenschuldner bestimmt wird, ist Sache des (materiellen) Abgabengesetzgebers (VwGH 2003/17/0318).

Als Adressat der Vorschreibung der Grundsteuer kommen zufolge § 9 Abs. 1 Grundsteuergesetz nur in Betracht der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht ist, der Berechtigte, wenn die Betriebsmittel oder Gebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, der Eigentümer des Grund und Bodens für den gesamten Betrieb oder im Falle des Baurechtes oder des Erbpachtrechtes der Berechtigte für den Grund und Boden und, wenn dieser bebaut ist, auch für die darauf stehenden Gebäude.

Nicht vorgesehen ist demnach, dass die Gemeinschaft der Eigentümer („Gem. d. Eigentümer z.H. B“) als Adressat der Grundsteuer durch bescheidmäßige Geltendmachung des öffentlich-rechtlichen Abgabenanspruches in Betracht kommt.

Auch eine diesbezügliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft durch z.B. eine Hausverwaltung oder wie im

konkreten Fall die „B“ kommt nicht in Betracht. Eine Zustellung des „Grundsteuerbescheides“ an die Eigentümergemeinschaft ist daher nicht erfolgt.

Da keiner der Miteigentümer namentlich in dieser Erledigung aufscheint, wodurch auch§ 101 BAO (bzw. § 76 NÖ Abgabenordnung) nicht zum Tragen kommen kann, wurde dieser aus rechtlicher Sicht niemandem gegenüber erlassen. Er konnte und kann daher niemandem gegenüber Wirkung entfalten.

### 3.2.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat ein Feststellungsbescheid über Rechte und Rechtsverhältnisse zu ergehen, wenn dies von einer Partei beantragt wird, diese ein rechtliches Interesse an der Feststellung hat, es sich um ein notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung handelt oder wenn die Feststellung im öffentlichen Interesse liegt und die maßgeblichen Rechtsvorschriften eine Feststellung dieser Art nicht ausschließen. Ein die Erlassung eines Feststellungsbescheides rechtfertigendes rechtliches Interesse besteht dann nicht, wenn die für die Feststellung maßgebende Rechtsfrage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgesehenen Verfahrens zu entscheiden ist (Subsidiarität von Feststellungsbescheiden, VwGH Ro 2015/16/0009).

Der Beschwerdeführer hätte die Möglichkeit, nach Kenntniserlangung des „Grundsteuerbescheides“ als Miteigentümer des Betroffenen Grundstückes eine Berufung zu erheben. Im Zuge der Prüfung der Berufungslegitimation wäre von der Berufungsbehörde auch zu prüfen, ob ein tauglicher Berufungsgegenstand – ein Bescheid – überhaupt vorliegt. Für das gegenständliche Feststellungsverfahren fehlt es sohin an sich an einem Feststellungsinteresse, da die strittige Rechtsfrage im Rahmen eines anderen, gesetzlich vorgesehenen, verwaltungsbehördlichen Verfahrens entschieden werden kann (vgl. VwGH 2008/08/0189; VwGH Ra 2016/03/0096).

Zu beachten ist aber, dass die Frage der Verpflichtung der „Gem. d. Eigentümer“ anstelle der Eigentümer der genannten Grundstücke mittelbare Rechtsfolgen für die Eigentümer und damit auch für den Beschwerdeführer haben könnte, etwa nach § 18 Abs. 4, § 31 bzw. § 32 WEG. Da es sich bei Verfahren nach diesen Bestimmungen des WEG nicht um verwaltungsbehördliche Verfahren handelt, liegt letztlich ein rechtliches Feststellungsinteresse des Beschwerdeführers vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### 3.3. Zur Nichtdurchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Diese Entscheidung konnte gemäß § 274 BAO unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Einerseits steht der entscheidungsrelevante Sachverhalt bereits aufgrund der Aktenlage unbestritten fest und andererseits wurde eine Verhandlung auch nicht beantragt. Aus dem vorgelegten Verwaltungsakt ist ersichtlich, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

### 3.4. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß

Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis oder einen Beschluss des Verwaltungsgerichtes zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im Hinblick auf die obigen Ausführungen liegen jedoch keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

## Schlagworte

Finanzrecht; Grundsteuer; Abgabenbescheid; Bescheidqualität; Miteigentümer; Zivilrechtsweg;

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGNI:2022:LVwg.AV.1606.001.2021

**Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2022

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)