

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Reichel und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Pokorny, Dr. Wetzel und Dr. Puck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gancz, über die Beschwerde der Marktgemeinde G, vertreten durch Dr. Norbert Wittmann, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, Neunkirchnerstraße 17, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 22. August 1979, Zl. II/2-7-79134, betreffend Vorschreibung von Aufschließungsbeiträgen nach der NÖ Bauordnung 1976 (mitbeteiligte Partei: Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der F, registrierte Genossenschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Otto Hellwich, Rechtsanwalt in Wien I, Schellinggasse 3), zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird, soweit er die Parzellen Nr. 2999/1, 2999/23, 2999/27, 2999/28 und 2999/29, inneliegend der EZ. 563 des Grundbuches über die KG. G, betrifft, wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgehoben.

Im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Das Land Niederösterreich hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

1.1. Mit Bescheid vom 16. April 1973 hat der Bürgermeister der Marktgemeinde G der mitbeteiligten Genossenschaft die Bewilligung zur Abteilung der Parzellen 2999/1, 2999/3 und 370/1, EZ. 127 und 563, KG. G, auf die Bauplätze 2999/6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 gemäß dem Teilungsplan des

Zivilingenieurs für Vermessungswesen, Dipl.Ing. FH, vom 5. Dezember 1972, GZ. 3600/C, bewilligt. Gemäß § 14 Abs. 1 der NÖ Bauordnung wurde für die Parzelle 2999/15 ein Aufschließungsbeitrag in Höhe von S 91.861,-- mit einer Fälligkeit von drei Monaten nach Rechtskraft des Beschlusses über die grundbücherliche Durchführung vorgeschrieben. Für die übrigen Bauparzellen 2999/6 bis 14 wurden ebenfalls Aufschließungsbeiträge im einzelnen, und zwar unter Anwendung eines Bauklassenkoeffizienten von 1,00 (entsprechend Bauklasse I) bzw. für das Baugrundstück ./14 (wie für ./15) von 1,75 (entsprechend Bauklasse IV) und eines Einheitssatzes von S 800,--, vorgeschrieben, jedoch bis zur Erteilung der jeweiligen Baubewilligung gestundet.

1.2. Mit Bescheid vom 25. Oktober 1978 hat der Bürgermeister der Marktgemeinde G der mitbeteiligten Genossenschaft gemäß § 11 der NÖ Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung der Parzellen 2999/1 bis 24, EZ. 563, KG. G, auf die Bauplätze 2999/1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 27, 28 und 29, gemäß dem Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. RF vom 7. Juni 1978, GZ. 919/a, erteilt. Gemäß § 14 Abs. 1 der NÖ Bauordnung wurden für sämtliche genannte Parzellen Aufschließungsbeiträge unter Anwendung des Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und eines Einheitssatzes von S 1.600,-- festgesetzt. In der Rechtsmittelbelehrung wurde bezüglich der Grundabteilungsbewilligung auf die zweiwöchige, bezüglich der Festsetzung der Aufschließungsbeiträge auf die einmonatige Berufungsfrist hingewiesen. Der Bescheid wurde der mitbeteiligten Genossenschaft am 2. November 1978 zugestellt.

1.3. Mit Bescheid vom 10. Mai 1979 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde G die in der Berufung der mitbeteiligten Genossenschaft vom 29. November 1978 begehrte Anwendung der sogenannten „Differenzmethode“ bei der Berechnung der Aufschließungsbeiträge hinsichtlich der neu geschaffenen oder geänderten Baugrundstücke abgewiesen. Die im Bescheid des Bürgermeisters vom 16. April 1973 bewilligte Stundung der in diesem Bescheid festgestellten Aufschließungsbeiträge wurde aufgehoben und der Abteilungswerber für schuldig erklärt, die Aufschließungsbeiträge für die

Parzellen	2999/6	29.241,-- S
	2999/7	28.307,-- S
	2999/8	26.701,-- S
	2999/9	26.833,-- S
	2999/10	27.188,-- S
	2999/11	27.317,-- S
	2999/12	28.363,-- S
	2999/13	27.574,-- S
	<u>2999/14</u>	<u>58.683,-- S</u>
insgesamt		280.207,-- S

unverzüglich einzuzahlen.

Für die neugeschaffenen bzw. abgeänderten Bauparzellen wurden die Aufschließungsbeiträge gemäß § 14 NÖ Bauordnung und unter Zugrundelegung der Bauklasse II mit dem Bauklassenkoeffizienten 1,25 und dem Einheitssatz von S 1.600,-- wie folgt festgelegt:

Parzelle	Bauplatz	derzeitg. Größe	Beitrag	Abzügl. Beitrag aus Bescheid vom 16.4.1973	Beitragsrest:
2999/1	12	1.240 m ²	70.427,--	-	70.427,--
2999/6	1	1.787 m ²	84.546,--	29.241,--	55.305,--
2999/9	4	1.005 m ²	63.403,--	26.833,--	36.570,--
2999/10	5	1.035 m ²	64.343,--	27.188,--	37.155,--

2999/13	8	1.638 m ²	80.944,--	27.574,--	53.370,--
2999/14	9	1.808 m ²	85.041,--	58.683,--	26.358,--
2999/23	14	1.184 m ²	68.619,--	-	68.619,--
2999/27	15	1.349 m ²	73.457,--	-	73.457,--
2999/28	11	1.239 m ²	70.399,--	-	70.399,--
<u>2999/29</u>	<u>13</u>	<u>1.342 m²</u>	<u>73.267,--</u>	-	<u>73.342,--</u>
<u>Summen</u>			<u>734.446,--</u>	<u>169.519,--</u>	<u>564.927,--</u>

Eine Stundung dieses Restbetrages von S 564.927,-- wurde nicht bewilligt.

In der Begründung dieses Bescheides heißt es, die vom Abteilungswerber beantragte Anwendung der sogenannten Differenzmethode bei der Berechnung der Aufschließungsbeiträge, das heißt, daß die bereits im Grundabteilungsbewilligungsbescheid vom 14. April 1973 vorgeschriebenen Beiträge voll valorisiert wieder in Abzug gebracht werden, habe, da Aufschließungsbeiträge für diese abgeteilten Grundstücke bisher nicht erbracht worden seien, abgelehnt werden müssen. § 15 NÖ Bauordnung spreche ausdrücklich von der einmaligen Erbringung der Beiträge, weshalb die den heutigen maßgebenden Umständen entsprechenden und neu festzusetzenden Aufschließungsbeiträge nicht in Widerspruch zu § 15 NÖ Bauordnung stünden.

Die Neuberechnung der Aufschließungsbeiträge ohne Valorisierung der seinerzeitigen Beiträge habe Platz greifen müssen, weil sich nach dem Teilungsplan vom 7. Juni 1978 wesentliche Änderungen gegenüber dem Teilungsplan aus 1972 ergeben hätten. Eine wesentliche Änderung liege vor allem auch darin, daß die Parzelle 2999/14 nach dem Teilungsplan aus 1972 ein Bauobjekt in der Bauklasse IV gleich wie für Parzelle ./15 vorgesehen habe. Auf Grund dieser seinerzeit geplanten Bebauungsdichte seien die Aufschließungsanlagen - Straße, Umkehr-platz usw. - entsprechend kostspieliger hergestellt worden und seien nun nach der neuen

Teilung überflüssig geworden. Diesen Aufschließungskosten stünden nur S 91.861,-- an Aufschließungsbeiträgen gegenüber.

Diese nach dem neuen Teilungsplan aus 1978 neu entstandenen Tatsachen erforderten geradezu eine neue Bestandaufnahme und Gegenüberstellung der Aufschließungskosten und Aufschließungsbeiträge, weshalb der Berufungsantrag auf Anwendung der sogenannten Differenzmethode abzuweisen gewesen sei.

In Anbetracht der angespannten Finanzlage der Gemeinde habe die seinerzeit gewährte Stundung der Aufschließungsbeiträge aufgehoben werden müssen.

1.4. Mit Vorstellung vom 29. Mai 1979 hat die mitbeteiligte Genossenschaft diesen Bescheid insofern angefochten, als darin die Aufhebung der mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde G vom 16. April 1973 gewährten Stundung der Aufschließungsbeiträge für die Parzellen 2999/6 bis 2999/14 verfügt wurde und soweit ferner die Vorschreibung der Aufschließungsbeiträge für die im angefochtenen Bescheid angeführten Bauplätze, soweit sie von der Berechnung nach Punkt IV/2 dieser Vorstellung abweicht, vorgenommen wurde.

Die im Punkt IV/2 der Vorstellung als richtig erachtete Berechnung ergibt sich aus folgender Aufstellung der mitbeteiligten Genossenschaft:

Parzelle:	dzt. Größe:	Betrag:	seinerz.Gr.:	Betrag:	Differenz:
2999/1	1.240,--	70.427,--	---	---	70.427,--
2999/6	1.787,--	84.546,--	1.336,--	73.103,--	11.443,--
2999/7	1.252,--	70.767,--	1.252,--	70.767,--	---
2999/8	1.114,--	66.753,--	1.114,--	66.753,--	---
2999/9	1.005,--	63.403,--	1.125,--	67.082,--	3.679,--
2999/10	1.035,--	64.343,--	1.155,--	67.970,--	3.627,--
2999/11	1.166,--	68.293,--	1.166,--	68.293,--	---
2999/12	1.257,--	70.908,--	1.257,--	70.908,--	---

2999/13	1.638,--	80.944,--	1.188,--	68.935,--	12.009,--
2999/14	1.808,--	85.041,--	1.757,--	83.833,--	1.208,--
2999/23	1.184,--	68.819,--	---	---	68.819,--
2999/27	1.349,--	73.457,--	---	---	73.457,--
2999/28	1.239,--	70.399,--	---	---	70.399,--
2999/29	<u>1.342,--</u>	<u>73.267,--</u>	---	---	<u>73.267,--</u>
		1,011.367,--		637.644,--	<u>373.723,--</u>

Die Vorstellungswerberin weist darauf hin, daß eine Berechnung nach dieser Art der Differenzmethode in keiner gesetzlichen Vorschrift als unzulässig erklärt werde. Die Richtigkeit ergebe sich auch aus folgenden Überlegungen. Nach dem Teilungsplan aus 1978 seien die Bauplätze Parzellen 2999/9 und 10 verkleinert worden, trotzdem wäre aber nach dem angefochtenen Bescheid eine Aufschließungsgebühr zu zahlen, die um 50 % höher sei als die ursprünglich für die größeren Flächen festgesetzte Aufschließungsgebühr. Allein daraus ergebe sich, daß die Berechnung, wie sie der Gemeinderat vornehme, unrichtig sein müsse. Dies nicht zuletzt deshalb, weil in dem ursprünglichen Stundungsbescheid vom 16. April 1973 eine Valorisierung, trotz der Stundung, nicht verlangt worden sei. Diese Tatsache dadurch zu umgehen, daß der alte Bescheid aufgehoben und die Ziffern nach den neuen Valorisierungsdaten vorgeschrieben werden, sei unzulässig.

1.5. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 22. August 1979 hat die Niederösterreichische Landesregierung der Vorstellung gemäß § 61 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBI. 1000-2, stattgegeben und den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit behoben.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde G habe in seinem Bescheid vom 25. Oktober 1978 nicht nur für die Grundstücke, deren Flächenausmaß durch den Abteilungsplan aus 1978 geändert wurde, sondern auch für jene, welche durch diesen Teilungsplan nicht betroffen seien und demnach für 14 Bauplätze die

Aufschließungsbeiträge nach dem Bauklassenkoeffizienten 1,25 und mit einem Einheitssatz von S 1.600,-- vorgeschrieben. Im Bescheid des Gemeinderates sei in teilweiser Stattgebung der Berufung der Aufschließungsbeitrag nur für die durch den Teilungsplan aus 1978 berührten zehn Bauplätze vorgeschrieben worden und seien die für diese Grundstücke mit Bescheid vom 16. April 1973 bereits vorgeschriebenen Beiträge in Abzug gebracht worden. Diese letztere Beitragsvorschrift sei rechtskräftig für die damals geschaffenen Bauplätze. Die mit Bescheid des Bürgermeisters vom 25. Oktober 1978 neu geschaffenen Bauplätze, Grundstück Nr. 2999/6, 9, 10, 13 und 14, hätten durch Einbeziehung von Restflächen bzw. geringfügige Grenzverschiebungen ihre nunmehrige Gestalt und Größe erhalten und es sei für ihre damalige Größe im Bescheid vom 16. April 1973 eine Aufschließungsbeitragsvorschrift enthalten. Für diese Bauplätze sei daher die Differenzmethode in Anwendung zu bringen. Hierbei seien jedoch entgegen der Ansicht der Gemeindebehörden die seinerzeit vorgeschriebenen Beträge im Hinblick auf den geänderten Einheitssatz (S 800,-- auf S 1.600,--) zu valorisieren und erst dann in Abzug zu bringen. Darüber hinaus könne auf Grund der Tatsache, daß für sämtliche durch den Bescheid vom 25. Oktober 1978 geschaffenen Bauplätze ein Bebauungsplan nicht in Geltung stehe, kein Bauklassenkoeffizient angewendet werden.

Schließlich sei für den Widerruf der seinerzeit auf den Fall der Bebauung abgestellten Stundungsbewilligung im Bescheid des Gemeinderates keine gesetzliche Grundlage - offenbar § 214 der NÖ Abgabenordnung 1977 (NÖ AO 1977), LGBI. 3400-0, (richtig wohl: § 217) - angegeben.

1.6. Gegen diesen Vorstellungsbescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde der Marktgemeinde G. Eine Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erblickt die beschwerdeführende Gemeinde in der unzulässigen Anwendung der Bestimmungen des § 61 NÖ Gemeindeordnung 1973. Insbesondere habe die Aufsichtsbehörde nicht beachtet, daß infolge Verspätung der Berufung der mitbeteiligten Genossenschaft gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 25. Oktober 1978, soweit sie die Aufschließungsbeitragsvorschrift betreffe,

der diesbezügliche Teil des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde G vom 25. Oktober 1978 bereits rechtskräftig geworden sei, der Gemeinderat zu Unrecht tätig geworden sei und die Vorstellungsbehörde selbst die Vorstellung in diesem Punkt hätte zurückweisen müssen. Weiters habe die Vorstellungsbehörde Verfahrensvorschriften durch die Nichtbeachtung des vorliegenden Teilbebauungsplanes (Bauklasse II) sowie durch die Nichtberücksichtigung der eingeholten gutächtlichen Äußerung des Gebietsbauamtes III, wonach Bauklasse II für die Verbauung empfohlen worden sei, verletzt. Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides liege vor, weil der Aufschließungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 2 der NÖ Bauordnung nach dem durch die Teilung geschaffenen Bauplatz, nicht jedoch nach einem Teil desselben zu berechnen sei. Ferner habe der angefochtene Bescheid der Rechtslage insofern nicht Rechnung getragen, als nach dem bestehenden Teilbebauungsplan und nach den Bestimmungen des § 120 Abs. 7 der NÖ Bauordnung im Zusammenhalt mit dem Gutachten des Gebietsbauamtes III für die durch Teilung geschaffenen Grundstücke die Bauklasse II (Bauklassenkoeffizient 1,25) anzuwenden gewesen wäre. Ferner habe die belangte Behörde zu Unrecht die bloße Unterlassung der Anführung der von ihr als offenbar zutreffend erachteten gesetzlichen Bestimmung des § 214 der NÖ Abgabenordnung 1977 als Aufhebungsgrund angesehen.

1.7. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt. Sie hat, ebenso wie die mitbeteiligte Genossenschaft, eine Gegenschrift erstattet.

2. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Der von der mitbeteiligten Genossenschaft in ihrer Vorstellung vom 29. Mai 1979 gestellte Aufhebungsantrag bezieht sich, was die Vorschreibung der Aufschließungsbeiträge anlangt, ausdrücklich nur auf die im Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde G angeführten Bauplätze, soweit die Vorschreibung von der Berechnung nach Punkt IV/2 der Vorstellung abweiche. Dies trifft für die zur Gänze neu geschaffenen Bauplätze, nämlich die Grundstücke 2999/1, 23, 27, 28 und 29, EZ. 563, KG. G, nicht zu (auch beim

Grundstück 2999/29 kommen Berufungsbehörde und Vorstellungswerber zum selben Betrag von S 73.267,--; die nochmalige Ausweisung dieses Betrages, der zugleich auch Beitragsrest ist, mit S 73.342,-- beruht auf einem offenkundigen Schreibfehler). Bezüglich dieser Grundstücke fehlte daher der Vorstellungsbehörde die Entscheidungszuständigkeit, ein Mangel, den der Verwaltungsgerichtshof auch ohne einen diesbezüglichen Antrag der beschwerdeführenden Gemeinde wahrzunehmen hatte und den angefochtenen Bescheid in diesem Umfang mit Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde belastet.

Der angefochtene Bescheid war im umschriebenen Umfang - die Trennbarkeit des Verfahrensgegenstandes ist evident - infolgedessen aufzuheben.

2.2. Der Beschwerdevorwurf, daß die belangte Behörde die Vorstellung der mitbeteiligten Partei mangels einer zulässigen Berufung an den Gemeinderat als unzulässig hätte zurückweisen müssen, geht jedenfalls schon deswegen ins Leere, weil von der behaupteten Unzulässigkeit der Berufung der mitbeteiligten Partei vom 29. November 1978 an den Gemeinderat der Marktgemeinde G nicht die Rede sein kann. Nach der Aktenlage wurde der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde G vom 25. Oktober 1978 der mitbeteiligten Genossenschaft am 2. November 1978 zugestellt. Die Berufung wurde, soweit sie sich gegen die Vorschreibung der Aufschließungsbeiträge richtete, entsprechend der nach § 191 Abs. 1 NÖ AO 1977 zutreffenden Rechtsmittelbelehrung, innerhalb eines Monates, und zwar am 29. November 1978, eingebracht (Einlangen am 30. November 1978). Die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften durch gesetzwidrige Handhabung des Aufsichtsrechtes nach § 61 der NÖ Gemeindeordnung 1973 ist daher in dieser Hinsicht keinesfalls gegeben.

2.3. Eine Rechtswidrigkeit des Inhaltes wie auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erblickt die beschwerdeführende Gemeinde weiters darin, daß die Vorstellungsbehörde die Anwendung des Bauklassenkoeffizienten 1,25 für rechtswidrig erachtet und ihren Aufhebungsbescheid auch auf diesen Umstand gestützt habe, ohne auf den

„vorliegenden“ Teilbebauungsplan (Bauklasse II) Bedacht zu nehmen und ohne § 120 Abs. 7 NÖ Bauordnung 1976 in Verbindung mit der eingeholten gutächtlichen Äußerung des NÖ Gebietsbauamtes III, das die Bauklasse II empfohlen habe, zu berücksichtigen.

Auch diesem Beschwerdepunkt kommt keine Berechtigung zu.

2.3.1. Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 wird der Aufschließungsbeitrag aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet. Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem durch die Teilung geschaffenen Bauplatz flächengleichen Quadrates. Nach § 14 Abs. 3 leg. cit. beträgt in der Bauklasse I der Bauklassenkoeffizient 1,00; er erhöht sich für jede weitere Bauklasse um je 0,25....

Aus der Legaldefinition des § 2 Z. 4 leg. cit. gilt als Bauklasse im Sinne dieses Gesetzes der für ein bestimmtes Gebiet vorgeschriebene Rahmen der Bebauungshöhe bei Gebäuden. Die Festlegung der Bebauungshöhe in Bauklassen. ist Gegenstand des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 1 Z. 4 und § 5 Abs. 1 bis 3 leg. cit.).

Im vorliegenden Beschwerdefall ergibt sich nun aus der Aktenlage, daß im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabeananspruches (§ 3 NÖ AO 1977 in Verbindung mit § 14 NÖ Bauordnung 1976) weder ein Bebauungsplan noch ein vereinfachter Bebauungsplan für das betreffende Siedlungsgebiet der X-Wiese in G in Kraft stand. Was den von der beschwerdeführenden Gemeinde erwähnten Teilbebauungsplan anlangt, hat die beschwerdeführende Gemeinde selbst in ihrem Schreiben vom 3. Dezember 1979 an die belangte Behörde mitgeteilt, daß dieser der Landesregierung noch nicht zur Genehmigung vorgelegt worden sei. Es ist daher davon auszugehen, daß eine bestimmte Bauklasse in einem Bebauungsplan der Gemeinde rechtswirksam nicht vorgeschrieben war.

Aus den wiedergegebenen gesetzlichen Bestimmungen, an die § 14 Abs. 2 und 3 NÖ Bauordnung 1976 anknüpft, ergibt sich, daß der Gesetzgeber unter dem Begriff der Bauklasse den Inhalt eines normativen generellen Aktes (arg. Bauklasse als „vorgeschriebener Rahmen der Bebauungshöhe“; Bauklassenfestsetzung als

Inhalt des Bebauungsplanes) versteht und nicht auf die in einem bestimmten Gebiet faktisch bestehende Bebauung abstellt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 2. April 1971, Zl. 1557/70, in dem der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, § 14 Abs. 3 NÖ Bauordnung lasse keinen Zweifel darüber aufkommen, daß das Gesetz den anzuwendenden Koeffizienten nicht von der tatsächlich gewählten Gebäudehöhe, sondern von der dem Bebauungsplan zu entnehmenden Bauklasse abhängig macht).

Die beschwerdeführende Gemeinde vermag daher mit ihrem Hinweis auf die Bestimmung des § 120 Abs. 7 NÖ Bauordnung 1976 (richtig wäre wohl: Abs. 8 in Verbindung mit Abs. 7 dieser Gesetzesstelle, da ja auch kein vereinfachter Bebauungsplan besteht), die als subsidiären, im Einzelfall für die Baubewilligung relevanten Maßstab das Nichtbestehen eines zur bestehenden Bebauung auffallenden Widerspruchs normiert, nichts zu gewinnen. Daß im übrigen ein im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes erstattetes Amtssachverständigengutachten des zuständigen Gebietsbauamtes die gesetzlich vorgesehene Verordnung nicht zu ersetzen vermag, liegt auf der Hand.

2.3.2. Die beschwerdeführende Gemeinde stützt ihre Rechtsrüge in diesem Punkt auch auf das im gemeindebehördlichen Berufungsverfahren eingelangte Schreiben der S. Gesellschaft m.b.H. vom 16. März 1979, in welchem diese Gesellschaft die Zugrundelegung eines „Bauklassenkoeffizienten II“ (gemeint: 1,25) als gerechtfertigt angesehen habe. Abgesehen davon, daß eine Parteienerklärung dieser Art die Behörde nicht ihrer Rechtspflicht entbindet, die Abgabenvorschreibung ausschließlich auf Grund der Gesetze (Art. 18 B-VG) zu erlassen, ist zu diesem Beschwerdevorbringen zu bemerken, daß die S. Gesellschaft m.b.H. weder behauptet (nicht einmal auf dem vorgedruckten Briefpapier scheint die mitbeteiligte Genossenschaft unter den von der S. Gesellschaft m.b.H. „verwalteten“ gemeinnützigen Bauvereinigungen auf) noch nachgewiesen hat, sie sei zur Abgabe einer verbindlichen Erklärung dieses Inhaltes bevollmächtigt.

Die belangte Behörde hat somit auch die erfolgte Anwendung des Bauklassenkoeffizienten 1,25 bei der Beitragsberechnung durch die Gemeindebehörden zu Recht zur Begründung des aufhebenden Vorstellungsbescheides herangezogen.

2.4. Als weitere Rechtswidrigkeit des Inhaltes macht die beschwerdeführende Gemeinde geltend, die belangte Vorstellungsbehörde lege der Berechnung der Aufschließungsbeiträge zu Unrecht die sogenannte Differenzmethode zugrunde. Grundabteilungen im Sinne des § 14 der NÖ Bauordnung lägen immer dann vor, wenn durch die Teilung ein anders konfigurierter Bauplatz geschaffen werde; eine im Zuge eines Teilungsverfahrens vorgenommene Veränderung eines Bauplatzes führe dazu, daß der Aufschließungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 2 der NÖ Bauordnung nach dem durch die Teilung geschaffenen Bauplatz, nicht jedoch nach einem Teil desselben zu berechnen sei. Ausnahmen bildeten gemäß § 10 Abs. 1 leg. cit. ausschließlich Veränderungen im Sinne des § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes oder Grenzverlegungen gemäß § 16 Abs. 1 der NÖ Bauordnung. Diese Fälle lägen hier jedoch nicht vor. Im übrigen könne man auch nicht von geringfügigen Grenzänderungen sprechen. Soweit es sich nicht überhaupt um völlig neu geschaffene Bauparzellen handle, lägen Veränderungen bis zum Ausmaß von jeweils 500 m² vor. Der Aufschließungsbeitrag sei daher richtig, nach den durch die Teilung geschaffenen Grundstücken, berechnet worden. Auch inhaltlich sei die mitbeteiligte Genossenschaft nicht in ihren Rechten verletzt, weil ihr durch die neu geschaffenen bzw. vergrößerten Bauparzellen die im Zeitpunkt der Abteilungsbeurteilung gültigen Aufschließungskosten vorgeschrieben worden seien, zumal die Gemeinde infolge der Neuaufschließung eine zusätzliche Aufschließungsstraße errichten müsse und, wie im Bescheid des Gemeinderates vom 10. Mai 1979 angeführt, nach dem ursprünglichen Teilungsplan auf den Bauparzellen Nr. 2999/14 und 15, Gebäude der Bauklasse IV vorgesehen gewesen seien, wodurch die bisher aufgewendeten Kosten (rund S 650.000,--) infolge der seinerzeit höheren Bebauungsdichte entsprechend höher gewesen seien, als es nach dem heutigen Umfange notwendig wäre.

Auch mit diesen Ausführungen vermag die beschwerdeführende Gemeinde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darzutun.

2.4.1. Gemäß § 14 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976 hat die Gemeinde aus Anlaß der Grundabteilung einen Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einzuheben. Der Beitrag ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Grundabteilung vorzuschreiben und wird drei Monate nach Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses fällig. Nach § 10 Abs. 1 leg. cit. bedarf im Bauland die Grundabteilung (Teilung von Grundstücken sowie jede Veränderung von Grundstücksgrenzen) einer Bewilligung der Baubehörde; hievon ausgenommen sind Veränderungen, welche gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung BGBl. Nr. 166/1961, vorgenommen werden.

Daß eine Teilung von Grundstücken bzw. eine Veränderung von Grundstücksgrenzen bei den Grundstücken Nr. 2999/6, 9, 10, 13 und 14, EZ. 563, KG. G, im vorliegenden Fall erfolgt ist, wie sich aus dem rechtskräftigen Abteilungsbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde G vom 25. Oktober 1978 ergibt, ist unbestritten.

Die beschwerdeführende Marktgemeinde stellt im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Rechtslage insofern durchaus richtig dar, als die Beurteilung der Bauplatzqualität nach § 2 Z. 7 NÖ Bauordnung 1969 bzw. 1976 (auf die es nach § 14 Abs. 2 leg. cit. entscheidend ankommt) auf das gesamte durch die Teilung geschaffene Grundstück abzustellen sei. So betrachtet, sind alle befaßten Behörden, einschließlich der belangten Behörde, im vorliegenden Fall - zutreffend und auch von der mitbeteiligten Genossenschaft unbestritten - davon ausgegangen, daß (jedenfalls) die eben genannten Grundstücke durch die mit Bescheid vom 25. Oktober 1978 bewilligte Grundabteilung geschaffene Bauplätze sind, da sie erst durch diese Teilung ihre nunmehrige Gestalt und Größe erhielten. (Gleiches gilt selbstverständlich für die in Punkt 2.1. der Entscheidungsgründe genannten, hier aber nicht mehr relevanten

Grundstücke 2999/1, 23, 27, 28 und 29, ebenso aber wohl auch für die neuerlich in den Abteilungsbewilligungsbescheid unbekämpfterweise aufgenommen, wenn auch unverändert gebliebenen Grundstücke 2999/7, 8, 11 und 12.) Zum bisher Ausgeführten sei insbesondere auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 1974, Zl. 1314/73, vom 18. Juni 1976, Slg. N. F. Nr. 4993/F, vom 11. März 1977, Slg. N. F. Nr. 5095/F, vom 3. April 1978, Zl. 1746/77, und vom 3. April 1978, Zl. 2458/77, verwiesen.

2.4.2. Nicht strittig ist zwischen den Verfahrensparteien auch die grundsätzliche Anrechenbarkeit bereits einmal für einen Bauplatz erbrachter Aufschließungsbeiträge; von der Verpflichtung zur Anrechnung, allerdings der seinerzeit vorgeschriebenen und nicht der fiktiv neu berechneten, „valorisierten“ Aufschließungsbeiträge gehen auch der zweitinstanzliche gemeindebehördliche Bescheid und dementsprechend die beschwerdeführende Gemeinde aus.

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in allen vorzitierten Erkenntnissen besonders betont, daß der Regelungsinhalt des § 14 NÖ Bauordnung nur im Zusammenhang mit § 15 erster Satz leg. cit. zu sehen und durch die dort enthaltene Anordnung eingeschränkt ist. Nach dieser Bestimmung sind nämlich die in den §§ 13 und 14 leg. cit. vorgesehenen Anliegerleistungen jedenfalls nur einmal zu erbringen, und zwar anlässlich der Grundabteilung. Wenn der Verwaltungsgerichtshof in seinen Entscheidungen darauf abstellt, der betreffende Beschwerdeführer habe „aber niemals behauptet, daß bereits vorher eine Grundabteilung stattgefunden hätte oder Anliegerleistungen erbracht worden seien“ (vgl. z. B. die Erkenntnisse vom 18. Juni 1976, Slg. N. F. Nr. 4993/F, und vom 11. März 1977, Slg. N. F. Nr. 5095/F), dann bringt er damit zum Ausdruck, daß bei Vorliegen eines solchen Sachverhaltes eine andere Betrachtungsweise geboten wäre. Auch im Erkenntnis vom 3. April 1978, Zl. 1746/77, - im damaligen Beschwerdefall war für eine Teilfläche des neu gebildeten Grundstückes bereits ein Aufschließungsbeitrag erbracht - ließ der Verwaltungsgerichtshof erkennen, daß er von der (zwischen den damaligen Verfahrensparteien nicht strittigen) Anrechenbarkeit dieser Leistungen auf die neue Abgabenschuld (Differenzmethode) ausgeht.

Auch die Systematik des § 15 NÖ Bauordnung - der Verwaltungsgerichtshof erblickt in den Tatbeständen der Grundabteilung, der erstmaligen Bauführung und der tatsächlichen Erbringung der Aufschließungsleistungen durch die Gemeinde auch nach Bauvollendung je selbständige Abgabentatbestände - zeigt, daß es dem Gesetzgeber darum geht, eine zum Bauplatz erklärte Grundfläche jedenfalls einmal, aber andererseits nur einmal zum Gegenstand einer Abgabenvorschreibung zu machen. Mit diesem Gedanken läßt sich eine nochmalige Abgabenbelastung mit jeder weiteren Abteilung eines bereits geschaffenen Bauplatzes, für den bereits Anliegerleistungen erbracht worden sind, nicht vereinbaren.

2.4.3. Strittig sind im Beschwerdefall hingegen Art und Ausmaß der Anrechnung der für die Grundstücke Nr. 2999/6, 9, 10, 13 und 14 (es handelt sich um die anlässlich der Grundabteilung vom 25. Oktober 1978 veränderten Grundstücke) mit Bescheid des Bürgermeisters vom 16. April 1973 bereits aus Anlaß der damaligen Grundabteilung vorgeschriebenen, allerdings mit demselben Bescheid bis zur Erteilung der jeweiligen Baubewilligung gestundeten Aufschließungsbeiträge.

Der Verwaltungsgerichtshof geht zunächst davon aus, daß das aus § 15 erster Satz NÖ Bauordnung abzuleitende Gebot der Anrechnung von Aufschließungsbeiträgen auf eine später entstandene Abgabenschuld dieser Art nicht nur die bereits erbrachten Aufschließungsbeiträge, sondern auch die bisher rechtskräftig vorgeschriebenen, jedoch noch nicht erbrachten Beiträge erfaßt. Nur so kann der vom Gesetzgeber im § 15 erster Satz leg. cit. normativ zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellung, daß die Anliegerleistungen „jedenfalls nur einmal zu erbringen“ sind, in einer von der Zufälligkeit des Zeitpunktes der tatsächlichen Erbringung der Abgabe unabhängigen Lösung (dies wird im vorliegenden Fall einer Stundung sehr deutlich) und damit in einer mit dem Gleichheitsgebot nicht in Widerstreit stehenden Auslegung im Ergebnis Rechnung getragen werden; andernfalls gäbe es hingegen sehr wohl Fälle, in denen für einen und denselben Bauplatz mehrmals Aufschließungsbeiträge erbracht werden müßten.

Geht man von diesem Regelungsinhalt aus, daß für eine Grundfläche, wenn sie einmal zum Bauplatz erklärt wurde, der Aufschließungsbeitrag jedenfalls nur einmal erbracht werden muß und daher bereits vorgeschriebene bzw. erbrachte Beiträge anzurechnen sind, dann wird eine Anrechnungsmethode zu wählen sein, die diesem Gesetzauftrag Rechnung trägt. Dies kann aber nicht durch eine statische, auf die seinerzeit nominell bezahlte Abgabenschuldigkeit abstellende, sondern nur durch eine dynamische, auf die gegenwärtigen Baukosten abgestellte Differenzberechnung gewährleistet werden. Der durch Anwendung des gegenwärtigen Einheitssatzes auf den gegenwärtigen Zeitpunkt bezogene, aufgewertete, Aufschließungsbeitrag für den Bauplatz (Teilflächen) in demjenigen Ausmaß und unter Berücksichtigung desjenigen Bauklassenkoeffizienten, wie sie dem seinerzeitigen Beitragsbescheid zugrunde gelegt wurden, ist auf den nach den neuen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten (Fläche, Bauklassenkoeffizient, Einheitssatz) berechneten neuen Beitrag anzurechnen. Wie der - gedachte - Extremfall eines durch die neue Grundabteilung zwar erfaßten jedoch (flächen)gleich gebliebenen Baugrundstückes, für das bereits einmal der volle nach einem früheren Einheitssatz berechnete Aufschließungsbeitrag erbracht wurde und für das nach der statischen Differenzmethode neuerlich ein Aufschließungsbeitrag zu leisten wäre, zeigt, kann nur durch diese, das Moment der Baukostensteigerung ausgleichende, Berechnungsart dem Gebot Rechnung getragen werden, daß für ein Grundstück nicht mehr vorgeschrieben werden darf, als bereits einmal rite vorgeschrieben bzw. erbracht wurde. Dazu kommt, daß nur diese Methode eine vom Zeitpunkt der neuerlichen Grundabteilung unabhängige, in dieser Hinsicht gleichmäßige, Abgabenbelastung ermöglicht.

2.4.4. Bemerkt wird schließlich noch, daß die beschwerdeführende Marktgemeinde aus dem Hinweis auf bereits von ihr im konkreten Grundabteilungsgebiet erbrachte bzw. nunmehr neuerdings notwendig werdende Aufschließungsleistungen nichts für ihren Standpunkt zu gewinnen vermag. Bei den Aufschließungsbeiträgen nach der NÖ Bauordnung handelt es sich nämlich nicht um eine Abgeltung konkreter, durch die jeweilige Grundabteilung entstehender Kosten,

sondern um eine, wenn auch für Aufschließungsleistungen zweckgebundene, Gemeindeabgabe (§ 14 Abs. 7 NÖ Bauordnung 1976; dies kommt auch in der Berücksichtigung pauschalierter Kosten im Einheitssatz (und nicht in der Vorschreibung der jeweils konkret verursachten Kosten) zum Ausdruck (§ 14 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1976). Immerhin darf doch auch nicht unerwähnt bleiben, daß die nunmehr durchaus erheblich gewordene Spannung zwischen den Kosten und ihrer Deckung durch die Aufschließungsbeiträge durch eine Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeit seitens der Gemeinde, anstatt diese Beiträge zu stunden, hätte vermieden, zumindest geringer gehalten werden können.

2.4.5. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß die belangte Behörde die Rechtslage nicht verkannt hat und ihren aufhebenden Vorstellungsbescheid in dieser Hinsicht nicht mit Rechtswidrigkeit belastet hat.

2.5. Die beschwerdeführende Gemeinde rügt den angefochtenen Vorstellungsbescheid auch insoweit, als damit der Widerruf der im Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde G vom 16. April 1973 ausgesprochenen Stundung der damals vorgeschriebenen Aufschließungsbeiträge aufgehoben wurde. Der beschwerdeführenden Gemeinde ist wohl zuzugeben, daß die Begründung der angefochtenen Kassation des Stundungswiderrufs durchaus nicht mängelfrei ist, wenn sich die Vorstellungsbehörde mit dem Hinweis begnügte, „schließlich sei für den Widerruf der seinerzeit auf den Fall der Bebauung abgestellten Stundungsbewilligung im angefochtenen Bescheid keine gesetzliche Grundlage - offenbar § 214“ (richtig wohl: § 217) „der NÖ Abgabenordnung 1977 - angegeben“. Dennoch ist dieser Begründungsmangel nicht wesentlich; vielmehr wird der aufhebende Spruch im Ergebnis auch von diesem Begründungselement getragen, da der Gemeinderat seinerseits in seinem Bescheid mit dem Hinweis auf die angespannte Finanzlage der Gemeinde keineswegs ausreichend und einer Überprüfung der Vorstellungsbehörde zugänglich die getroffene für das Verfahrensergebnis wesentliche Voraussetzung begründet hat, auf Grund welcher sachverhaltsmäßigen Voraussetzungen und welcher rechtlichen Erwägungen er einen der im § 217 NÖ AO 1977 für die Zurücknahme eines

Begünstigungsbescheides vorgesehenen Tatbestände als gegeben angenommen hat. Im übrigen hätte der Gemeinderat auch die Zuständigkeitsnorm des § 217 Abs. 1 NÖ AO 1977 zu beachten gehabt, was die Vorstellungsbehörde allerdings nicht zum Gegenstand ihrer Aufhebungsbegründung gemacht hat.

Der belangten Behörde ist somit auch in diesem Beschwerdepunkt kein wesentlicher Verfahrensmangel unterlaufen; die im angefochtenen Bescheid verfügte Aufhebung des Widerrufs der seinerzeitigen Stundungsbewilligung erfolgte im Ergebnis zu Recht.

2.6. Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, daß der angefochtene Bescheid in dem im Spruch umschriebenen Umfang wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde aufzuheben, daß im übrigen hingegen die Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

2.7. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 1 lit. b VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 542/1977.

2.8. Soweit Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes zitiert wurden, die in der Amtlichen Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse dieses Gerichtshofes nicht veröffentlicht sind, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen.

W i e n , am 20. Oktober 1980