



MARKTGEMEINDE ZELL AM ZILLER

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Zell am Ziller über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages

Aufgrund des §§ 7, 13 und 19 des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes 2011, LGBl. Nr. 58, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1 – Erschließungsbeitrag, Erschließungsbeitragssatz:

Die Marktgemeinde Zell am Ziller erhebt einen Erschließungsbeitrag und setzt den Erschließungsbeitragssatz einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet mit 2,20 v.H. des für die Marktgemeinde Zell am Ziller von der Tiroler Landesregierung durch Verordnung vom 16. Dezember 2014, LGBl. Nr. 184/2014, festgelegten Erschließungskostenfaktors fest.

§ 2 – Inkrafttreten:

Diese Verordnung tritt mit 01.01.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Ausschreibung der Einhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29.12.2014 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Robert Pramstrahler

Gemeinderatsbeschlüsse:

- 62. Gemeinderatssitzung vom 15.12.2015, Punkt 4a);
- 23. Gemeinderatssitzung vom 18.12.2017, Punkt 4.);
- 34. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2018, Punkt 2);

Kundmachungen:

- 16.12.2015 bis 04.01.2016;
- 19.12.2017 bis 02.01.2018;
- 13.12.2018 bis 27.12.2018;

Aufsichtsbehördliche Genehmigungen:

- Land Tirol, Schreiben vom 05.01.2016, Zahl Gem-G-70940/1/1-2016;
- Land Tirol, Schreiben vom 29.01.2018, Zahl Gem-G-70940/1/7-2018;
- Land Tirol, Schreiben vom 24.01.2019, Zahl Gem-G-70940/1/8-2019;

| §/Artikel/Anlage | Inkrafttreten | Außerkräfttreten | Kurzinformation |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|--|
| <i>§ 1 bis § 2</i> | <i>01.01.2016</i> | | <i>Verordnung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages</i> |
| <i>Art. IV</i> | <i>01.01.2018</i> | <i>31.12.2018</i> | <i>Tarifänderung</i> |
| <i>Art. II</i> | <i>01.01.2019</i> | | <i>Tarifänderung</i> |
| <i>§ 1</i> | <i>01.01.2016</i> | <i>31.12.2017</i> | <i>Tarifänderung (Erschließungsbeitragssatz 2,00 %)</i> |
| <i>§ 1</i> | <i>01.01.2018</i> | <i>31.12.2018</i> | <i>Tarifänderung (Erschließungsbeitragssatz 2,10 %)</i> |
| <i>§ 1</i> | <i>01.01.2019</i> | | <i>Tarifänderung (Erschließungsbeitragssatz 2,20 %)</i> |
| | | | |

Landesgesetzliche Bestimmungen

Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 2011, LGBl. Nr. 58/2011

unter folgendem Link nachlesbar:

<https://www.tirol.gv.at/fileadmin/buergerservice/landesgesetzblatt/downloads/2011/lgbl24-2011.pdf>

und die Änderung 2017, LGBl 134/2017

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_TI_20171228_134/LGBLA_TI_20171228_134.html

Anmerkungen der Gemeindekasse:

Erstmalig wurden Erschließungsbeiträge oder ähnliche Abgaben in Zell am Ziller mit der Einführung von Flächenwidmungsplänen in den Jahren 1980 bzw. 1981 eingeführt. Mit der Einführung gab es keine rückwirkende Vorschreibung für Bausubstanzen bzw. Bauplätzen, jedoch sollten künftige Änderungen an der Bausubstanz oder am Bauplatz zu Vorschreibungen von Aufschließungsabgaben führen. Das heißt, dass für Bauplätze und Bausubstanzen vor dem Jahr 1981 noch keine Erschließungsbeiträge bezahlt wurden und auch nicht angerechnet werden können. Wurde hingegen für die bestehende Bausubstanz schon mal ein Erschließungsbeitrag bezahlt, so ist bei Änderung eines Gebäudes der Baumasseanteil das Produkt aus der zusätzlich geschaffenen Baumasse.

Der Erschließungsbeitrag ist die Summe aus dem Bauplatzanteil und dem Baumasseanteil. Der Gesetzgeber war auch im Laufe der Zeit bestrebt, die verdichtete Bauweise zu fördern, weshalb die gesetzlichen Bestimmungen dahingehend geändert wurden, dass für den Bauplatzanteil 150 % und für den Baumasseanteil 70 % des Erschließungsbeitragsatzes anzusetzen sind.

In der Praxis können durchaus Sonderfälle auftauchen, weil sich die gesetzlichen Bestimmungen im Laufe der Zeit zum Teil grundlegend geändert haben. Z. B. waren früher Gebäude im Freiland gar nicht pflichtig, auch gab es früher bei Widmungen gar keine Sonderflächen oder es ergaben sich Widmungsänderungen im Laufe der Jahrzehnte. Auch waren früher Dachgeschosse, die laut Baubewilligung nicht ausgebaut waren, nicht pflichtig, wurden später wiederum pflichtig oder dann doch ausgebaut oder es gab bis jetzt noch keine Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses usw. Auch können Änderungen der Bauplatzgröße auftreten und müssen der Baubehörde angezeigt werden.

Bei Bauplätzen, die als Freiland oder als Sonderflächen nach § 44, § 45 oder § 46 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 gewidmet sind oder bei denen zumindest jener Teil, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder besteht, als Sonderfläche nach § 47, § 50 oder § 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 gewidmet ist, tritt die durch das Gebäude überbaute Fläche samt der Fläche eines daran anschließenden Randes, dessen Tiefe je nach der Widmung in sinngemäßer Anwendung des § 6 Abs. 1 lit. c oder d der Tiroler Bauordnung 2011 zu ermitteln ist, an die Stelle der Fläche des Bauplatzes. Bei Bauplätzen für Gebäude nach § 2 Abs. 3 lit. b, c und d tritt die durch das Gebäude überbaute Fläche samt der Fläche eines daran anschließenden Randes, dessen Tiefe in sinngemäßer Anwendung des § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2011 zu ermitteln ist, an die Stelle der Fläche des Bauplatzes. Die durch Gebäude oder Gebäudeteile für Laufställe überbaute Fläche ist in die Fläche des Bauplatzes nur zur Hälfte einzurechnen.

Die Baumasse landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und entsprechend genutzter Gebäudeteile ist nur zur Hälfte, im Fall von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Laufställe nur zu einem Viertel, anzurechnen.

Beispiel:

Im Dezember 2018 wird ein Bauansuchen gestellt und im Jänner 2019 wird der Baubescheid ausgestellt, welcher im Februar 2019 rechtskräftig wird. Gegenstand des Baubescheides ist der Neubau eines Wohnhauses, die Bauplatzgröße ist 500 m² und die Kubatur/Baumasse ist 1.000 m³; die Widmung war früher Mischgebiet und jetzt Wohngebiet; Der Gebührenanspruch entsteht mit Rechtskraft der Baubewilligung und somit ist der Tarif mit Februar 2019 maßgebend mit einem Erschließungsbeitragssatz von 2,20 %. Das Land Tirol hat den Erschließungskostenfaktor mit letzter Verordnung für Zell am Ziller mit € 179,50 festgesetzt. Der Bauplatzanteil errechnet sich wie folgt: $500 \text{ m}^2 \times (179,50 \times 2,20 \% \times 150 \%) = € 2.961,75$. Der Baumasseanteil errechnet sich wie folgt: $1.000 \text{ m}^3 \times (179,50 \times 2,20 \% \times 70 \%) = € 2.764,30$. Somit ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von € 5.726,05 (€ 2.961,75 + € 2.764,30).

Beispiel:

Ein Hotel mit Altbestand aus dem Jahr 1978 von 5.000 m³ Baumasse und 2.000 m² Bauplatz errichtet einen Zubau im Jahr 2019 mit einer Baumasse von 500 m³. Die Widmung war früher Gewerbegebiet und jetzt Tourismusgebiet. Da für den Altbestand noch nie ein Erschließungsbeitrag entrichtet wurde (1978 gab es keinen Flächenwidmungsplan und keine Aufschließungsabgaben), wäre die neue Kubatur in ein Verhältnis zur gesamten Baumasse zu stellen, um eine Gleichbehandlung der Besteuerung sicherzustellen (sonst wären jene bevorzugt, welche vorerst z. B. nur eine Garage bauen und erst später ein ganzes Hotel auf den Bauplatz bauen usw.). Der Bauplatzanteil errechnet sich wie folgt: $2.000 \text{ m}^2 \times ((500 / 5.500 \%) \%) \times (179,50 \times 2,20 \% \times 150 \%) = € 1.077,00$ (dabei wurden 181,82 m² Bauplatzanteil verrechnet und es bleiben noch 1.818,18 m² Bauplatz für evtl. spätere Bauvorhaben offen oder im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaues). Der Baumasseanteil errechnet sich wie folgt: $500 \text{ m}^3 \times (179,50 \times 2,20 \% \times 70 \%) = € 1.382,15$. Somit ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von € 2.459,15 (€ 1.077,00 + € 1.382,15).

Beispiel:

Abriß eines Hotels im Jahr 2019 und Neubau eines neuen Hotels mit 5.000 m³ mit einer Bauplatzgröße von jetzt 2.100 m² (die Bauplatzgröße wurde durch Zukauf einer Fläche im Jahr 2018 um 100 m² vergrößert, eine Nachverrechnung von Erschließungsbeitrag für den vergrößerten Bauplatz erfolgte noch keine). Der komplett abgerissene Altbestand setzt sich zusammen mit 5.000 m³ aus dem Jahr 1978 und 1.000 m³ aus dem Jahr 1989. Die Widmung war früher Gewerbegebiet und jetzt Tourismusgebiet. Erschließungsbeiträge oder ähnliche Abgaben wurden lediglich für 1.000 m³ Baumasse und für 333,40 m² Bauplatz ($2.000 \text{ m}^2 \times (1.000 \text{ m}^3 / 6.000 \text{ m}^3) = 16,6667 \%$) bezahlt, für den Altbestand aus 1978 wurden keine Erschließungsbeiträge bezahlt. Bei der Berechnung darf also der Abbruch aus der Bausubstanz 1978 nicht bei der Bemessungsgrundlage abgezogen werden, weil dieser noch nie Grundlage für die Vorschreibung eines Erschließungsbeitrages war. Der Bauplatzanteil errechnet sich wie folgt: $(2.100 \text{ m}^2 - 333,40 \text{ m}^2) \times (179,50 \times 2,20 \% \times 150 \%) = € 10.464,46$ (dabei wurden 2.100 m² Bauplatzanteil insgesamt verrechnet und es bleiben noch 0,00 m² Bauplatz für evtl. spätere Bauvorhaben offen). Der Baumasseanteil errechnet sich wie folgt: $(5.000 \text{ m}^3 - 1.000 \text{ m}^3) \times (179,50 \times 2,20 \% \times 70 \%) = € 11.057,20$ (dabei wurden 5.000 m³ Baumasseanteil insgesamt verrechnet und es bleiben noch 0,00 m³ Baumasse für evtl. spätere

Bauvorhaben zur Verrechnung offen). Somit ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von € 21.521,66 (€ 10.464,46 + € 11.057,20).

Beispiel:

Anbau eines neuen Carports im Jahr 2018 mit einer Baumasse von 100 m³. Baumasse des im Jahr 1990 errichteten Gebäudes ist 2.000 m³ und das Grundstück ist 400 m² und die Bauparzelle 100 m² groß.

Laut Baubeschreibung im Baubescheid und laut Bauplänen wurde der Carport seitlich nur auf einer Seite umschlossen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen wurde ein Gebäude auch so definiert, dass es seitlich zu mehr als 50 % umschlossen sein muß.

Folglich gilt der Neubau 2018 gegenständlichen Carports nicht als Gebäude und es ist kein Erschließungsbeitrag vorzuschreiben.

Beispiel:

Wie vorher und im Jahr 2019 wird der Carport seitlich doch noch zum Teil umschlossen und der Baubehörde gemeldet. Diese stellte einen entsprechenden Baubescheid aus, rechtskräftig mit März 2019.

Laut Baubeschreibung im Baubescheid und laut Bauplänen wurde der Carport nun so ausgeführt, dass dieser seitlich zu mehr als 50 % umschlossen ist.

Somit unterliegt der Carport der Erschließungsbeitragspflicht ab dem Jahr 2019 mit dem Tarif 2019. Die Bauplatzgröße ergibt sich aus der Summe in Quadratmeter der Grundparzelle und Bauparzelle, somit aus der Rechnung $400 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$, die Widmung ist Wohngebiet.

Der Bauplatzanteil errechnet sich wie folgt: $500 \text{ m}^2 \times ((100 / 2.100) \%) \times (179,50 \times 2,20 \% \times 150 \%) = € 0,00$ (da bereits 500 m² Bauplatzanteil 1990 verrechnet wurden, also 100 %, darf kein Bauplatzanteil mehr verrechnet werden, außer der Bauplatz wird vergrößert). Der Baumasseanteil errechnet sich wie folgt: $100 \text{ m}^3 \times (179,50 \times 2,20 \% \times 70 \%) = € 276,43$. Somit ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von € 276,43 (€ 0,00 + € 276,43).

Beispiel:

Neubau eines Rinderstalles mit Wirtschaftsgebäude im Jahre 2020, Baubescheid rechtskräftig mit 02/2019; Widmung ist Landwirtschaftliche Hoffläche; Grundparzelle ist 30.000 m², Baumasse Stall ist 4.000 m³ und Baumasse landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude ist 2.000 m³, die Baumasse der Güllegrube ist 300 m³; auf der Grundparzelle steht sonst kein Gebäude oder Gebäudeteil;

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist die Größe des Bauplatzes normalerweise ident mit der Größe der Grundparzelle, im Freiland oder bei bestimmten Sonderflächen wurden jedoch Ausnahmen geschaffen und die Bauplatzgröße ist die bebaute Fläche zuzüglich

Mindestabstandsflächen (auch bei Almen mit sehr großen Grundparzellen, usw.); aufgrund des

Bauaktes wurde diese Fläche in der Baubeschreibung vom Architekten mit 2.000 m² ermittelt

und von der Baubehörde als richtig bestätigt; weiters ist die Güllegrube nach den gesetzlichen

Bestimmungen nicht als Gebäude oder Gebäudeteil definiert, ist also nicht pflichtig; für die

Höhe des Tarifs ist der Monat 02/2019 (Rechtskraft der Baubewilligung) maßgebend, auch wenn erst 2020 gebaut wurde (normalerweise ist das Bauvorhaben aber innerhalb von 2 Jahren zu beginnen und in 4 Jahren fertigzustellen, sonst erlischt die Baubewilligung);

Der Bauplatzanteil errechnet sich wie folgt: $2.000 \text{ m}^2 \times (179,50 \times 2,20 \% \times 150 \%) = €$

11.847,00. Der Baumasseanteil errechnet sich wie folgt: $(6.000 \text{ m}^3 \times 50 \%) \times (179,50 \times 2,20 \% \times 70 \%) = € 8.292,90$. Somit ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von € 20.139,90 (€ 11.847,00 + € 8.292,90).

Würde wie hier im Beispiel der Rinderstall als Laufstall ausgeführt werden, so wäre der anteilige Bauplatzanteil nur mit 50 % anstatt mit 100 % und die anteilige Baumasse anstatt mit 50 % mit 25 % anzusetzen (da Laufställe relativ große Flächen in Anspruch nehmen und für die Tiere artgerechter sind, hat der Gesetzgeber solche Begünstigungen ausgesprochen).