



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Gerald Mader, gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 29. Mai 1998 erwarb der Berufungswerber gemeinsam mit seiner Ehegattin von M.F. aus der EZ 40 KG W. das Grundstück 931/1 Baufläche, entsprechend dem zu Punkt I des Vertrages genannten Teilungsplan im Ausmaß von 550 m² und einen ideellen 1/9 Anteil an der für das Grundstück Nr. 931/4 Weg der KG W. neu eröffneten EZ..... (sohin

in Ansehung der gesamten Liegenschaft jeder der Käufer einen 1/18 Miteigentumsanteil an dieser Liegenschaft) um einen Kaufpreis von S 310.920,00.

Aus Punkt V. des Vertrages geht ua. die Haftung der Verkäuferin dafür vor, dass das kaufgegenständliche Grundstück in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht geeignet ist, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten.

Erhebungen des Finanzamtes bei der Firma N. & Co GmbH, der Firma F. Haus, der Gemeinde W. sowie beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung haben ergeben, dass die Firma F. Haus gegenüber der Gemeinde W. als Organisator eines Bauvorhabens auf der noch im Eigentum der Verkäuferin stehenden Liegenschaft der EZ 40 KG W. aufgetreten ist. Dieses Grundstück wurde in einem Teilungsverfahren in mehrere Grundstücke geteilt.

Die Firma N. & Co GmbH stellte beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung einen Antrag auf Prüfung der Förderungswürdigkeit des Projektes W. zur Errichtung von Eigenheimen in der Gruppe (10 Häuser). Diesem Antrag wurde am 4. Juni 1998 stattgegeben.

Einer auf der Baustelle aufgestellten Werbetafel war Folgendes zu entnehmen:

"Hier entsteht eine F. Haus Wohnanlage mit 10 Massivhäusern, Grundstücksgröße ca. 550 m², provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger, Bausparkassenfinanzierung, erhöhte Wohnbauförderung, Auskünfte und Beratungen..., Finanzierungen...."

Der Text einer Einschaltung in einer lokalen Zeitung vom Jänner 1998 lautete auszugsweise wie folgt:

Die Firma F. Haus errichtet in W. eine Eigenheimsiedlung mit 10 Massivhäusern aus dem Naturbaustoff "Leca". Die Grundparzellen haben eine Größe von ca. 550 m². Der Baubeginn ist für das Frühjahr 1998 geplant. Das Projekt entspricht den Bestimmungen für Wohnen in Gruppen, eine erhöhte Wohnbauförderung kann in Anspruch genommen werden. Neben dem Lageplan war dem Inserat ein Leistungs-, Kostenaufstellungs-, sowie ein Finanzierungsbeispiel zu entnehmen.

Am 7. Oktober 1997 hat der Berufungswerber mit der Firma N. & Co GmbH einen Vertrag abgeschlossen, bei welchem unter Punkt Leistungsbeschreibung ein Grundstück mit Weganteil (635 m²) sowie verschiedene Zusatzleistungen wie Straßenerrichtung, Vermessung und Planung angeführt wurden. Der Gesamtkaufpreis wurde darin mit S 350.575,00 beziffert. Als Baustellenadresse wurde W., St. G.straße, Parzelle 3 angegeben.

Am selben Tag – nämlich am 7. Oktober 1997 – wurde zwischen denselben Vertragsteilen ein "Vertrag über die Lieferung und Montage eines Hauses" laut Leistungsbeschreibung abgeschlossen. Dieser Auftrag über die Lieferung und Errichtung eines Aktionshauses 2000

mit Montage und Material zum Selbstbau des OG, ohne Balkon (Aufpreis S 42.000,00) wurde von der Firma F. Haus N. & Co GmbH am 14. Oktober 1997 schriftlich bestätigt. Für die Errichtung dieses Fertighauses wurde darin ein Gesamtkaufpreis von S 1,301.760,00 vereinbart. Als Baustellenadresse wurde "Wohnanlage W., St. G.straße, Parzelle Nr. 3" angeführt. Mit dieser Auftragsbestätigung wurde gleichzeitig eine Preisgarantie bis zum 7. Oktober 1998 eingeräumt und wurde die Zahlung der ersten Rate in Höhe von 10 % des Gesamtkaufpreises nach Einreichplanung vereinbart.

Für die Planungs-, Vermessungs- und (Schotter-) Straßenerrichtungskosten wurde dem Berufungswerber am 7. Mai 1998 von der Firma N. & Co GmbH ein Betrag von S 36.500,00 in Rechnung gestellt.

Am 14. April 1998 langte beim zuständigen Gemeindeamt das vom Berufungswerber gestellte Bauansuchen betreffend die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Unterkellerung ein. Die Baubewilligung wurde dem Berufungswerber am 30. April 1998 erteilt. Im Einreichplan des gegenständlichen Einfamilienhauses ist unter Planung und Bauführung die Firma N. & Co GmbH angeführt.

Die Grunderwerbsteuer für den Grundstückserwerb des Berufungswerbers wurde in Höhe von S 5.663,00 im Wege der Selbstbemessung ausgehend lediglich von den Anschaffungskosten für das unbebaute Grundstück angemeldet und entrichtet.

Mit Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO vom 22. Juni 2001 setzte das Finanzamt abweichend von der Selbstbemessung Grunderwerbsteuer für den gegenständlichen Erwerbsvorgang in Höhe von S 33.770,00 - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 964.856,00 - fest. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass Gegenstand des Erwerbsvorganges ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück gewesen sei, weshalb neben den Anschaffungskosten für das Grundstück auch die Baukosten für das Haus der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen waren.

Gegen diese Vorschreibung richtet sich die Berufung vom 24. Juli 2001 und wendet sich gegen die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage. Bei ausreichender und vollständiger Erhebung des Sachverhaltes wäre für die Behörde erkennbar gewesen, dass der Berufungswerber die bauliche Gestaltung des Hauses selbst bestimmt habe, das Baurisiko und das finanzielle Risiko selbst getragen habe. Die Bauherreneigenschaft ergebe sich auch daraus, dass der Berufungswerber gegenüber der Baubehörde als Bau- und Konsenswerber aufgetreten sei und dieser auch die baubehördliche Benützungsbewilligung eingeholt habe. Bei sämtlichen vom Finanzamt zur Begründung der Entscheidung herangezogenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes seien die Erwerber der Grundstücke an ein

vorgegebenes Konzept gebunden gewesen, sodass diesen nur mehr geringfügige Änderungen an den vorgegebenen Objekten möglich gewesen seien.

Im vorliegenden Fall habe die verkaufende Fertigteilhausfirma mit Inseraten geworben, in denen von einer "Wohnanlage" die Rede gewesen sei. Diese "Wohnanlage" sei in dem Sinn zu verstehen, dass für mehrere Baugrundstücke gemeinsam die Bebauungspläne erstellt worden seien, welche es ermöglichen sollten, Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Keinesfalls sei vom Berufungswerber ein Grundstück zusammen mit einem Gebäude erworben worden, sondern sei es Aufgabe des Berufungswerbers gewesen, die einzelnen bauausführenden Firmen zu koordinieren.

Bei der Gestaltung des Hauses sei der Berufungswerber an keinerlei Vorgaben des Grundeigentümers sondern lediglich an jene der Baubehörde gebunden gewesen. Die Größe des Hauses sowie dessen Grundriss seien beispielsweise vom Berufungswerber selbst zu bestimmen gewesen. Der Keller und viele andere Bauleistungen seien vom Berufungswerber in Eigenregie erbracht worden.

Das finanzielle Risiko sei deshalb getragen worden, da die Verträge mit den Professionisten im eigenen Namen abgeschlossen worden seien. Der Lieferant des Fertigteil - Ausbauhauses sei nicht der Organisator für die Errichtung des gegenständlichen Einfamilienwohnhauses gewesen.

Sämtliche Häuser in der Nachbarschaft seien völlig anders gestaltet worden. Nicht auf allen Grundstücken der "Wohnanlage" seien Fertigteil – Ausbauhäuser errichtet worden.

Allein der zeitliche Zusammenhang zwischen dem Grundstückskauf und dem Abschluss des Vertrages über den Ankauf des Fertigteilhauses rechtfertige nicht die Aberkennung der Bauherreneigenschaft.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 16. November 2001 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass im vorliegenden Fall im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, bereits festgestanden sei.

In der Folge stellte der Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Darin wird erneut die Bauherreneigenschaft des Berufungswerber behauptet. Das Finanzamt übersehe, dass ein Haus ohne Keller gar nicht erst errichtet werden könne. Allein der Umstand, dass der Keller vom Berufungswerber selbst errichtet wurde, würde schon ausschließen, dass das Grundstück im bebauten Zustand

erworben worden sei.

Würde man dem Standpunkt der Behörde konsequent folgen, so müsste jeder, der vor Ankauf eines Grundstückes beispielsweise Armaturen für sein Badezimmer ausgesucht habe, diese Kosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einrechnen lassen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Verfahren ist die Frage strittig, ob der Berufungswerber hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherr anzusehen ist. Von dieser Frage hängt es ab, ob das laut Vertrag vom 14. Oktober 1997 mit der Firma F. Haus N. & Co GmbH für die Gebäudeerrichtung zu leistende Entgelt in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen ist.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl. 309/1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Für die Feststellung, was als Gegenleistung anzusehen ist, sind die wirtschaftlichen Merkmale des Erwerbsvorganges zu berücksichtigen.

Auch alle Aufwendungen eines Käufers, der an ein vorgegebenes Objekt gebunden ist, sind als grunderwerbsteuerlich relevante Gegenleistung zu betrachten. Dies gilt insbesondere für einen Käufer, der zwar betreffend die Herstellung eines Gebäudes einen gesonderten Werkvertrag abschließt, dabei aber an ein bereits durch Planung der Verkäufer vorgegebenes Gebäude gebunden ist.

Bei objektiv sachlichem Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstückes betreffenden Verträgen mit Dritten ist (einheitlicher) für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung maßgeblicher Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand. Zur

grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage) gehören in diesen Fällen alle Leistungen des Erwerbers, die dieser an den Grundstücksveräußerer und an Dritte gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben (siehe auch BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99, NJW 2000, 3592).

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegenden Kaufvertrages kann demnach auch eine künftige Sache sein. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Entscheidend ist dabei der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 1 Rz 117b und § 5 Rz 92, und die dort wiedergegebene Rechtsprechung). Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Konzept eingebunden, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden und diese zeitlich nachgelagert sind. Bei einem solchen Käufer zählen auch die Herstellungskosten für das projektierte Gebäude zur Gegenleistung (vgl. die bei Fellner, aaO, § 5 Rz 88a dargestellte Rechtsprechung, siehe diesbezüglich auch VwGH vom 14.10.1999, 97/16/0219, 17.10.2001, 2001/16/0230 und vom 21.3.2002, 2001/16/0429).

Entscheidend ist, dass der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht einbezogen ist, das unter Berücksichtigung aller Umstände, darauf gerichtet ist, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen (bebauten) Zustand zu verschaffen.

Die Bauherrenrolle ist in einem solchen Vertragsgeflecht dem jeweiligen Initiator des Projektes zuzuordnen.

Für die grunderwerbsteuerliche Beurteilung ist ***also der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll***, das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandene Zustand sein. Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 19. Mai 1988, 87/16/0102-0104, 0105, 0108, und vom 30.3.1999, Zlen 96/16/0213,0214), ist der Erwerber einer Liegenschaft nur dann als Bauherr und nicht als ein an ein vorgegebenes Projekt gebundener Käufer anzusehen, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist *und*
- c) das finanzielle Risiko tragen muss.

Diese Voraussetzungen müssen *kumulativ* von allem Anfang der ersten Planungsphase an auf Seiten der Erwerber vorliegen, wollen sie als Bauherren angesehen werden (vgl. zB. VwGH vom 29. Jänner 1996, 95/16/0121). Dem Bauherren obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Das finanzielle Risiko trägt der Erwerber dann, wenn er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen; weiters ist erforderlich, dass er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann. Der Verwaltungsgerichtshof führte in seinem Erkenntnis vom 18.6.2003, 2001/16/0437 schließlich aus, dass ein objektiv enger Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und Vertrag über die Gebäudeerrichtung dann besteht, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt.

Im vorliegenden Fall wurde der Kaufvertrag über das ausgesuchte Fertigteilhaus rund sieben Monate **vor** dem gegenständlichen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Der Hauskaufvertrag wies als Bauort "Wohnanlage W. St. G.straße, Parz.Nr. 3" auf. Gleichzeitig mit dem Hauskaufvertrag wurde ein Vorvertrag hinsichtlich des gegenständlichen Grundstückes abgeschlossen.

Angesichts dieser Umstände muss ohne jeden Zweifel davon ausgegangen werden, dass im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes die Absicht des Berufungswerbers feststand, ein mit dem ausgesuchten Fertigteilhaus bebautes Grundstück zu erwerben. Durch den zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse war im vorliegendem Fall gewährleistet, dass der Berufungswerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde.

Diese Tatsache stellt ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers dar.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes spielt es keine Rolle, dass das Gesamtvertragswerk in mehrere Urkunden auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespaltet wird (VwGH vom 22.2.1997, 95/16/0116). Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (VwGH vom 6.3.1992, 93/16/0072). Im vorliegenden Fall ist der Umstand ohne Belang, dass in den Vertragsurkunden jeweils aufeinander kein Bezug genommen wurde, weil schon durch den zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde.

Zu der ins Treffen geführte Tragung des finanziellen Risikos durch den Berufungswerber wird ausgeführt, dass in der Auftragsbestätigung vom 14.10.1997 betreffend den Erwerb des Fertigteilhauses für den vereinbarten Gesamtkaufpreis eine Preisgarantie bis zum 7. Oktober 1998 eingeräumt wurde. Die Einräumung dieser Preisgarantie und damit der Ausschluss des Risikos einer Verteuerung bis zu diesem Zeitpunkt wird ebenfalls als ein wesentliches Indiz für den Ausschluss der Bauherrenstellung angesehen. Dem Umstand, dass der Berufungswerber im Bauansuchen als Bauwerber ausgewiesen ist und um die Benützungsbewilligung angesucht hat, kommt beim vorliegenden Sachverhalt keine wesentliche Bedeutung zu, zumal im Einreichplan unter Planung und Bauführung die Firma N. & Co GmbH aufscheint.

Mit dem Vorbringen, namhafte Eigenleistungen selbst erbracht zu haben bzw. die bauausführenden Unternehmer selbst koordiniert zu haben, wird ebenfalls nicht aufgezeigt, dass der Berufungswerber als Bauherr aufgetreten ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Versetzen von Zwischenwänden, in dem Ersatz eines Fensters durch eine Tür auf die Terrasse, in einer Änderung des Kellergrundrisses und in den üblichen Verbesserungen der Innenausstattung nur unwesentliche Details im Zusammenhang mit dem Begriff der Schaffung erblickt (Erk. vom 26.1.1989, Zlen 88/16/0132-0137).

Dem Vorbringen, dass der Berufungswerber bei der Gestaltung des Hauses an keinerlei Vorgaben des Grundeigentümers gebunden gewesen sei und es in seiner Entscheidung gelegen sei, aus welchen Werkstoffen das Haus und an welcher Stelle des Grundstückes das Haus errichtet werden sollte, kann keine Bedeutung beigemessen werden, da im

Vertrag über die Lieferung des Fertigteilhauses und in der in Folge ergangenen Auftragsbestätigung als Baustellenadresse eindeutig *Wohnanlage .,St. G.straße, Parzelle 3* angeführt wurde. Damit kommt klar zum Ausdruck, dass das Haus an einem Ort auf dieser bestimmten Parzelle errichtet werden sollte.

Mit dem Vorbringen, der Lieferant des Fertigteil - Ausbauhauses sei nicht als "Organisator" anzusehen gewesen, missversteht der Berufungswerber die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Im vorliegenden Fall ist lediglich der zu Tage getretene sachliche Zusammenhang zwischen Liegenschaftserwerb und Erwerb des Fertighauses maßgebend.

Nach den von der Abgabenbehörde getroffenen Sachverhaltsfeststellungen war die Absicht des Berufungswerbers von vornherein auf den Erwerb eines Fertighauses, wie solche von verschiedenen Unternehmungen auf dem Markt mittels medialer Darstellungen und Musterhäusern angeboten werden, gerichtet. Dabei wurde ihm von der Fertigteilhausfirma zur Errichtung eines Fertighauses nach einem bestimmten Muster gleichzeitig auch ein geeignetes Grundstück angeboten. Es liegt auf der Hand, dass ein Unternehmen, das Fertighäuser anbietet, auch für eine Bereitstellung eines geeigneten Grundstückes Vorsorge trifft (sofern es dem Willen des Bauwerbers entspricht).

Der Grundstückserwerber war sowohl hinsichtlich Planung als auch hinsichtlich der Auftragsvergabe gebunden und war an den Grundstückserwerb gleichzeitig die Auftragsvergabe gekoppelt. Die Bauabwicklung erfolgte durch die Firma N. & Co GmbH. Das Baurisiko lag daher offenkundig nicht beim Erwerber.

Ebenso wie in den Fällen, in denen der Erwerber an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept der Bebauung des Grundstücks gebunden ist, so ist auch im Falle des Erwerbs eines Fertighauses zur Errichtung auf einem dazu bereit gestellten Grundstück davon auszugehen, dass auch der Werkvertrag in den Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen ist.

Entscheidend ist, dass dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommt. Ein Käufer ist **nur dann** als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der **Gesamtkonstruktion Einfluss** nehmen kann

(vgl. VwGH vom 27.6.1994, 92/16/0196, 17.10.2001, 2001/16/0230 und Fellner, aaO, § 5 Rz. 92 unter Anführung der dazu ergangenen umfangreichen VwGH-Judikatur).

Dass eine derartige Einflussnahme auf die Gesamtkonstruktion aber nicht möglich war, ist schon deshalb offenkundig, da zum Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrages die Planung bereits abgeschlossen war, weshalb auch eine individuelle Verbauungsmöglichkeit ausgeschlossen war.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 14.12.1994, 94/16/0084 zum Ausdruck gebracht, dass schon wegen der für die äußere Gestaltung eines Objektes maßgeblichen *tatsächlichen* Einbindung des Hauses des Beschwerdeführers in das bereits zur Zeit des Erwerbsvorganges vorliegende Gesamtkonzept (vgl. dazu auch das Erkenntnis vom 24.3.1994, Zl. 93/16/0168) keine Bauherreneigenschaft der Erwerber gegeben war.

Im gegenständlichen Fall standen somit der Erwerb des Fertighauses und der Erwerb des Grundstücks in einem derart engen sachlichen Zusammenhang, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben ist. Besonders verdeutlicht wird dies im konkreten Fall durch den Umstand, dass der Berufungswerber den Auftrag zur Errichtung des Fertighauses bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstückes erteilt hat.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft für den Berufungswerber nicht erfüllt waren, weshalb die in der Berufung vorgetragenen Einwendungen hinsichtlich Tragung des Baurisikos, des finanziellen Risikos sowie der Gestaltungsmöglichkeit ins Leere gehen.

In Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann dem Berufungswerber keine Bauherrenqualifikation zugebilligt werden, sodass der Berufung auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage der Erfolg versagt bleiben muss.

Graz, 25. Februar 2004