

TE Vwgh Erkenntnis 2013/5/28 2009/17/0220

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.05.2013

Index

L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Niederösterreich;

L82003 Bauordnung Niederösterreich;

Norm

BauO NÖ 1996 §11 Abs1;

BauO NÖ 1996 §39 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger, die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Köhler sowie die Hofrätinnen Mag. Dr. Zehetner und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fries, über die Beschwerde des AE in Wien, vertreten durch Dr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in 3040 Neulengbach, Am Kirchenplatz, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. September 2009, Zl. RU1-BR-747/002-2009, betreffend Aufhebung eines Abgabenbescheids (Ergänzungsabgabe nach § 39 NÖ BauO 1996) (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Neulengbach in 3040 Neulengbach, Kirchenplatz 82), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger, die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Köhler sowie die Hofrätinnen Mag. Dr. Zehetner und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fries, über die Beschwerde des AE in Wien, vertreten durch Dr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in 3040 Neulengbach, Am Kirchenplatz, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 7. September 2009, Zl. RU1-BR-747/002-2009, betreffend Aufhebung eines Abgabenbescheids (Ergänzungsabgabe nach Paragraph 39, NÖ BauO 1996) (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde Neulengbach in 3040 Neulengbach, Kirchenplatz 82), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1.1. Mit einem am 11. Dezember 2006 bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde eingelangten Schreiben zeigte der Beschwerdeführer die Änderung von Grundstücksgrenzen gemäß § 10 Abs. 1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (in der Folge: NÖ BauO 1996) an. 1.1. Mit einem am 11. Dezember 2006 bei der mitbeteiligten

Stadtgemeinde eingelangten Schreiben zeigte der Beschwerdeführer die Änderung von Grundstücksgrenzen gemäß Paragraph 10, Absatz eins, der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 (in der Folge: NÖ BauO 1996) an.

1.2. Angezeigt wurde eine Änderung der Grundstücksgrenzen betreffend die Grundstücke Nr. 231/36 (alt) und Nr. .135 (beide Grundbuch 19721 Gw). Das Grundstück Nr. 231/36 (alt) umgab das Grundstück Nr. .135 vollständig. Mit dem angezeigten Vorgang sollte gleichzeitig zum einen die Vereinigung des Grundstücks Nr. 231/36 (alt) mit dem Grundstück Nr. .135 zum Grundstück Nr. 231/36 erfolgen und zum anderen die Teilung dieses Grundstücks Nr. 231/36 in die Grundstücke Nr. 231/36 (neu) und Nr. 231/147 vorgenommen werden.

1.3. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2006 retournierte die mitbeteiligte Stadtgemeinde eine mit Bestätigung der Nichtuntersagung versehene Ausfertigung des vorgelegten Teilungsplans.

1.4. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Neulengbach vom 29. Jänner 2007 wurden im Grundbuch 19721 Gw, in der EZ. 218, folgende Eintragungen bewilligt:

"a) die Einbeziehung des Gst .135 in das Gst 231/36 und die Löschung der Grundstücksbezeichnung .135 infolge Wegfall dessen Fläche,

b) sodann die Teilung des Gst 231/36 in die Gst 231/36 und 231/147

..."

1.5. Aufgrund des soeben dargestellten Vorgangs wurde dem Beschwerdeführer mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006 vorgeschrieben, er habe "gemäß § 39 NÖ BauO 1996 als Grundeigentümer/Abteilungswerber für den (die) neugeformten Bauplatz (-plätze) aufgrund der Änderung der Grenzen eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von EUR 4.708,10 an die Gemeinde zu entrichten". 1.5. Aufgrund des soeben dargestellten Vorgangs wurde dem Beschwerdeführer mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006 vorgeschrieben, er habe "gemäß Paragraph 39, NÖ BauO 1996 als Grundeigentümer/Abteilungswerber für den (die) neugeformten Bauplatz (-plätze) aufgrund der Änderung der Grenzen eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von EUR 4.708,10 an die Gemeinde zu entrichten".

1.6. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 3. Jänner 2007 beantragte der Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass keine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werde, bzw. "in eventu" den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die Behörde 1. Instanz zurückzuverweisen.

1.7. Mit Schriftsatz vom 15. Februar 2007 zog der Beschwerdeführer die Berufung zurück.

1.8. Mit Bescheid vom 19. März 2007 hob der Stadtrat der Gemeinde Neulengbach den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 19. Dezember 2006 gemäß § 220 Abs. 2 Niederösterreichische Abgabenordnung 1977 (in der Folge: NÖ AO 1977) ersatzlos auf. Spruch und Begründung des aufhebenden Bescheides lauteten wie folgt: 1.8. Mit Bescheid vom 19. März 2007 hob der Stadtrat der Gemeinde Neulengbach den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 19. Dezember 2006 gemäß Paragraph 220, Absatz 2, Niederösterreichische Abgabenordnung 1977 (in der Folge: NÖ AO 1977) ersatzlos auf. Spruch und Begründung des aufhebenden Bescheides lauteten wie folgt:

"SPRUCH

Gemäß § 220 Abs. 2 NÖ Abgabenordnung 1977 (NÖ AO 1977), LGBl. 3400-10, wird der Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19.12.2006, AZ. AUF 5952/2006, ersatzlos behoben. Gemäß Paragraph 220, Absatz 2, NÖ Abgabenordnung 1977 (NÖ AO 1977), LGBl. 3400-10, wird der Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19.12.2006, AZ. AUF 5952 aus 2006,, ersatzlos behoben.

Rechtsgrundlagen

für die formalrechtliche Entscheidung: § 220 Abs. 2 und 5 lit b NÖ Abgabenordnung, LGBl. 3400-10, in Verbindung mit § 60 Abs. 2 Z. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-10 für die formalrechtliche Entscheidung: Paragraph 220, Absatz 2, und 5 Litera b, NÖ Abgabenordnung, Landesgesetzblatt 3400, -10, in Verbindung mit Paragraph 60, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ Gemeindeordnung 1973, Landesgesetzblatt 1000, -10

für die materiellrechtliche Entscheidung: § 39 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-13. für die materiellrechtliche Entscheidung: Paragraph 39, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz eins, der NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200, -13.

BEGRÜNDUNG

Mit Eingabe vom 31.07.2006, eingelangt am 11.12.2006, wurde die Teilung des Grundstückes Parz. Nr. 231/36 mit gleichzeitiger Grundstücksvereinigung der Grundstücke Parz. Nr. 231/36 und Parz. Nr. .135 EZ. 218 KG Gw auf die Parzellen Nr. 231/36 und Parz. Nr. 231/147 laut Teilungsplan GZ 12630 vom 05.12.2006 von DI Hanns H., 3100 St. Pölten, K Straße 2, bei der Stadtgemeinde Neulengbach angezeigt. Am 19.12.2006 wurde der o.a. Teilungsplan durch die Stadtgemeinde Neulengbach gemäß § 10 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 1996 mit der Bestätigung der Nichtuntersagung versehen. Mit Eingabe vom 31.07.2006, eingelangt am 11.12.2006, wurde die Teilung des Grundstückes Parz. Nr. 231/36 mit gleichzeitiger Grundstücksvereinigung der Grundstücke Parz. Nr. 231/36 und Parz. Nr. .135 EZ. 218 KG Gw auf die Parzellen Nr. 231/36 und Parz. Nr. 231/147 laut Teilungsplan GZ 12630 vom 05.12.2006 von DI Hanns H., 3100 St. Pölten, K Straße 2, bei der Stadtgemeinde Neulengbach angezeigt. Am 19.12.2006 wurde der o.a. Teilungsplan durch die Stadtgemeinde Neulengbach gemäß Paragraph 10, Absatz 5, der NÖ Bauordnung 1996 mit der Bestätigung der Nichtuntersagung versehen.

Gemäß § 39 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 ist bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder - abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z.2 bis 4 leg.cit. sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. Gemäß Paragraph 39, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 ist bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder - abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder sie Bauplätze nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, bis 4 leg.cit. sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Da das Grundstück Parz. Nr. .135 ('Punktparzelle') als Bauplatz zu werten ist (Bauplatz gemäß § 11 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung 1996 aufgrund der bestehenden Bebauung) und das Grundstück Parz. Nr. 231/36 ebenfalls Bauplatz ist (Bauplatz gemäß § 11 Abs. 1 Z. 2 leg.cit., da durch eine Teilung entstanden, welche mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing Umgebung vom 28.02.1930, Z.X.467/7 1929 genehmigt und als Bauplatz bezeichnet wurde), war keine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, da weder das Gesamtausmaß noch die Anzahl der Bauplätze vergrößert wurde. Da das Grundstück Parz. Nr. .135 ('Punktparzelle') als Bauplatz zu werten ist (Bauplatz gemäß Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 1996 aufgrund der bestehenden Bebauung) und das Grundstück Parz. Nr. 231/36 ebenfalls Bauplatz ist (Bauplatz gemäß Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, leg.cit., da durch eine Teilung entstanden, welche mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing Umgebung vom 28.02.1930, Z.X.467/7 1929 genehmigt und als Bauplatz bezeichnet wurde), war keine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, da weder das Gesamtausmaß noch die Anzahl der Bauplätze vergrößert wurde.

Gemäß § 220 Abs. 2 der NÖ Abgabenordnung 1977 kann ein Bescheid in Ausübung des Aufsichtsrechtes wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden. Gemäß Paragraph 220, Absatz 2, der NÖ Abgabenordnung 1977 kann ein Bescheid in Ausübung des Aufsichtsrechtes wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden.

Die mit Bescheid der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19.12.2006, AZ. AUF 5952/2006, vorgeschriebene Ergänzungsabgabe erfolgte zu Unrecht und war deshalb spruchgemäß zu entscheiden. "Die mit Bescheid der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19.12.2006, AZ. AUF 5952 aus 2006,, vorgeschriebene Ergänzungsabgabe erfolgte zu Unrecht und war deshalb spruchgemäß zu entscheiden."

1.9. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung an die belangte Behörde, welche den angefochtenen Bescheid mit Bescheid vom 18. Dezember 2008 behob und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurückverwies. Begründend wurde von der belangten Behörde im Wesentlichen ausgeführt, dass "der Stadtrat - an Stelle des zuständigen Gemeinderates (Stadtssenates) - als unzuständiges Gemeindeorgan tätig geworden" sei.

1.10. Daraufhin hob der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 27. Jänner 2009, zugestellt am 3. März 2009, erneut den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006

ersatzlos gemäß § 220 NÖ AO auf. Spruch und Begründung dieses Bescheides waren gleichlautend mit Spruch und Begründung des oben wiedergegebenen Bescheids des Stadtrats der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. März 2007. 1.11. Gegen den aufhebenden Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 27. Jänner 2009 erhob der Beschwerdeführer erneut Vorstellung an die belangte Behörde. 1.10. Daraufhin hob der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 27. Jänner 2009, zugestellt am 3. März 2009, erneut den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006 ersatzlos gemäß Paragraph 220, NÖ AO auf. Spruch und Begründung dieses Bescheides waren gleichlautend mit Spruch und Begründung des oben wiedergegebenen Bescheids des Stadtrats der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. März 2007. 1.11. Gegen den aufhebenden Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 27. Jänner 2009 erhob der Beschwerdeführer erneut Vorstellung an die belangte Behörde.

1.12. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe und Bekräftigung der in den aufhebenden Bescheiden der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. März 2007 (Stadtrat) und vom 27. Jänner 2009 (Gemeinderat) vertretenen Rechtsansicht (siehe oben Punkt 1.8.) aus, es sei unzutreffend, wenn der Beschwerdeführer meine, die beiden ursprünglichen Grundstücke Nr. .135 und Nr. 231/36 (alt) wären fälschlicherweise als Bauplätze gewertet worden, weil es sich beim Grundstück Nr. .135 nicht um ein Grundstück, sondern um eine "Punktparzelle" gehandelt habe. Dabei übersehe der Beschwerdeführer, dass selbstverständlich auch eine "Punktparzelle" ein Grundstück sei. Dies sei bereits aus dem ersten Satz der vom Beschwerdeführer in der Vorstellung zur Untermauerung seiner These zitierten "Anmerkung 4 zu § 39 aus Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht5" zu ersehen (Hinweis auf die Passage: "Bei der Anlegung der Grundbücher wurden die mit Gebäuden bebauten und die umliegenden unbebauten Grundflächen grundsätzlich als separate Grundstücke ausgewiesen"). Auch aus den weiteren Ausführungen in dieser Anmerkung gehe klar hervor, dass es sich auch bei einer "Punktparzelle" sehr wohl um ein Grundstück handle. Jedoch "entsprächen derart bebaute Grundstücke oft nicht den heutigen Anforderungen an Bauplätze" (Hinweis auf die entsprechende Passage in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht5, Anm 4 zu § 39), weshalb bei Vereinigungen solcher Grundstücke zu einem Grundstück mit allen Eigenschaften eines Bauplatzes die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe entfalle. Eine Wertung der Bauplatzeigenschaft werde dort nicht getroffen. 1.12. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe und Bekräftigung der in den aufhebenden Bescheiden der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. März 2007 (Stadtrat) und vom 27. Jänner 2009 (Gemeinderat) vertretenen Rechtsansicht (siehe oben Punkt 1.8.) aus, es sei unzutreffend, wenn der Beschwerdeführer meine, die beiden ursprünglichen Grundstücke Nr. .135 und Nr. 231/36 (alt) wären fälschlicherweise als Bauplätze gewertet worden, weil es sich beim Grundstück Nr. .135 nicht um ein Grundstück, sondern um eine "Punktparzelle" gehandelt habe. Dabei übersehe der Beschwerdeführer, dass selbstverständlich auch eine "Punktparzelle" ein Grundstück sei. Dies sei bereits aus dem ersten Satz der vom Beschwerdeführer in der Vorstellung zur Untermauerung seiner These zitierten "Anmerkung 4 zu Paragraph 39, aus Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht5" zu ersehen (Hinweis auf die Passage: "Bei der Anlegung der Grundbücher wurden die mit Gebäuden bebauten und die umliegenden unbebauten Grundflächen grundsätzlich als separate Grundstücke ausgewiesen"). Auch aus den weiteren Ausführungen in dieser Anmerkung gehe klar hervor, dass es sich auch bei einer "Punktparzelle" sehr wohl um ein Grundstück handle. Jedoch "entsprächen derart bebaute Grundstücke oft nicht den heutigen Anforderungen an Bauplätze" (Hinweis auf die entsprechende Passage in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht5, Anmerkung 4, zu Paragraph 39,), weshalb bei Vereinigungen solcher Grundstücke zu einem Grundstück mit allen Eigenschaften eines Bauplatzes die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe entfalle. Eine Wertung der Bauplatzeigenschaft werde dort nicht getroffen.

Auf diese Ausnahmebestimmung des § 39 NÖ BauO 1996 stütze sich auch der Beschwerdeführer und er sei der Ansicht, der Entfall der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe bei Vereinigung einer "Punktparzelle" mit dem umliegenden Grundstück bedeute, dass "Punktparzelle" und umliegendes Grundstück als ein Bauplatz aufzufassen seien. Er verweise auf "Anmerkung 6 zu § 11 in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht7", wonach beide bereits vor der Vereinigung einen "unvollkommenen" Bauplatz gebildet hätten. Auf diese Ausnahmebestimmung des Paragraph 39, NÖ BauO 1996 stütze sich auch der Beschwerdeführer und er sei der Ansicht, der Entfall der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe bei Vereinigung einer "Punktparzelle" mit dem umliegenden Grundstück bedeute, dass "Punktparzelle" und umliegendes Grundstück als ein Bauplatz aufzufassen seien. Er verweise auf "Anmerkung 6 zu Paragraph 11, in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht7", wonach beide bereits vor der Vereinigung einen

"unvollkommenen" Bauplatz gebildet hätten.

Der genannte Kommentar stütze jedoch vielmehr die Ansicht der Abgabenbehörde. Bereits zu Beginn werde darin festgestellt, dass ein als Bauland gewidmetes Grundstück, auf dem zumindest seit 1. Jänner 1989 ein Gebäude stehe und das nicht unter die erläuterten Ausnahmen falle, als Bauplatz gelte, auch wenn es nicht allen unter § 11 Abs. 2 NÖ BauO 1996 festgelegten Anforderungen entspreche. So sei es auch nicht verwunderlich, wenn später betreffend "Punktparzellen" (mangels Einhaltung von bautechnischen oder nachbarrechtlichen Vorgaben) von einem zwar unvollkommenen, aber jedenfalls von einem Bauplatz gesprochen werde. Unmissverständlich werde dargelegt, dass "seit 1988 ein auf die vorstehend beschriebene Art bebautes Grundstück allein als - unvollkommener - Bauplatz" (Hinweis auf die entsprechende Passage in Anmerkung 6 zu § 11 in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht⁷) gelte. Abschließend seien in dem Kommentar noch drei Ausnahmefälle angeführt, durch welche die Bauplatzeigenschaft nicht begründet werde, jedoch sei das Vorliegen eines solchen Falles vom Beschwerdeführer ohnehin nicht behauptet worden. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass eine derartige Auslegung, wie der Beschwerdeführer den Kommentar zu verstehen glaube, contra legem wäre.

Der genannte Kommentar stütze jedoch vielmehr die Ansicht der Abgabenbehörde. Bereits zu Beginn werde darin festgestellt, dass ein als Bauland gewidmetes Grundstück, auf dem zumindest seit 1. Jänner 1989 ein Gebäude stehe und das nicht unter die erläuterten Ausnahmen falle, als Bauplatz gelte, auch wenn es nicht allen unter Paragraph 11, Absatz 2, NÖ BauO 1996 festgelegten Anforderungen entspreche. So sei es auch nicht verwunderlich, wenn später betreffend "Punktparzellen" (mangels Einhaltung von bautechnischen oder nachbarrechtlichen Vorgaben) von einem zwar unvollkommenen, aber jedenfalls von einem Bauplatz gesprochen werde. Unmissverständlich werde dargelegt, dass "seit 1988 ein auf die vorstehend beschriebene Art bebautes Grundstück allein als - unvollkommener - Bauplatz" (Hinweis auf die entsprechende Passage in Anmerkung 6 zu Paragraph 11, in Hauer/Zaussinger, NÖ Baurecht⁷) gelte. Abschließend seien in dem Kommentar noch drei Ausnahmefälle angeführt, durch welche die Bauplatzeigenschaft nicht begründet werde, jedoch sei das Vorliegen eines solchen Falles vom Beschwerdeführer ohnehin nicht behauptet worden. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass eine derartige Auslegung, wie der Beschwerdeführer den Kommentar zu verstehen glaube, contra legem wäre.

1.13. Der Beschwerdeführer bekämpft diesen Bescheid vor dem Verwaltungsgerichtshof zur Gänze wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes.

Am 11. Februar 2010 erstatte der Beschwerdeführer ein ergänzendes Vorbringen. Die Vorgangsweise der Stadtgemeinde Neulengbach diene nur dazu, an Stelle der Ergänzungsabgabe die weit höhere Aufschließungsabgabe "kassieren zu können". Nunmehr sei den neuen Eigentümern des Grundstücks Nr. 231/47 anlässlich deren Bauführung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben worden. Der Beschwerdeführer legte hiezu eine Kopie des Bescheides des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 12. November 2009 vor, in dem "Mag. Regina und Klaus K" anlässlich der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Nr. 231/47 eine Aufschließungsabgabe von EUR 10.054,80 vorgeschrieben wurde.

1.14. Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

2. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Die §§ 10, 11 und 39 NÖ BauO 1996, LGBl. 8200-0 in der am 3. März 2009 (Zeitpunkt der Zustellung des Aufhebungsbescheids des Gemeinderats der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 27. Jänner 2009) anzuwendenden Fassung LGBl. 8200-15, lauteten (auszugsweise): 2.1. Die Paragraphen 10, 11, und 39 NÖ BauO 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0 in der am 3. März 2009 (Zeitpunkt der Zustellung des Aufhebungsbescheids des Gemeinderats der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 27. Jänner 2009) anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt 8200, -15, lauteten (auszugsweise):

"§ 10

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

1. (1) Absatz eins, Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen

(§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht. Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (Paragraphen 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 3 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 98 aus 2001,) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszone (Paragraph 75, Absatz eins,) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

2. (2) Absatz 2, Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans - wo noch kein Bebauungsplan gilt - mit jenen des Flächenwidmungsplans.

2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden. 2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der Paragraphen 49, bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden.

3. Bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen.

4. Bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahnengrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

1. (3) Absatz 3, Die Anzeige nach Abs. 1 bedarf der Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (Teilungsplan) in wenigstens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001) zu verfassen. Die Anzeige nach Absatz eins, bedarf der Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen (Teilungsplan) in wenigstens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (Paragraph eins, des Liegenschaftsteilungsgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 3 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 98 aus 2001,) zu verfassen.

Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich. Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (Paragraph 12,), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich.

Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen. Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach Paragraph 11, Absatz eins,, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen.

Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht. Für Grundstücke nach Absatz eins,, letzter Satz, gilt dies nicht.

2. (4) Absatz 4, Der Plan hat zu enthalten

o die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind, o die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Absatz 2, erfüllt sind,

o einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1, o bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans o einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Absatz eins,, o bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,

o die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird,

o bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind, die Widmungsgrenze und

o die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

1. (5) Absatz 5, Die Baubehörde hat innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu bestätigen, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides die Bezugsklausel anzubringen. Die Baubehörde hat innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu bestätigen, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (Paragraph 11,), Grundabtretung (Paragraph 12,) oder Grenzverlegung (Paragraph 13,) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides die Bezugsklausel anzubringen.
Musste kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3, 4. Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen. Musste kein Plan vorgelegt werden (Absatz 3, 4, Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen.

Die Baubehörde hat die Änderung von Grundstücksgrenzen mit Bescheid zu untersagen, wenn

- o die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllt sind oder o die Voraussetzungen nach Absatz 2, nicht erfüllt sind oder
- o der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder o der im Absatz 3, vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder
- o der Plan nicht den Inhalt nach Abs. 4 aufweist. o der Plan nicht den Inhalt nach Absatz 4, aufweist.

Wurde ein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt, ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

1. (6) Absatz 6, Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Planausfertigung

o die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 1. Satz) oder o die Bezugsklausel (Abs. 5, 3. Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch o die Bestätigung der Nichtuntersagung (Absatz 5, 1. Satz) oder o die Bezugsklausel (Absatz 5, 3, Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch

o vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht und o innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder o vollinhaltlich der Anzeige nach Absatz eins, entspricht und o innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder

der Bezugsklausel bei Gericht eingebracht wird.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Anzeige der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

1. (7) Absatz 7, Jeder Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.

§ 11 Paragraph 11

Bauplatz, Bauverbot

1. (1) Absatz eins, Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. 1. Ziffer eins

hiez zu erklärt wurde oder

2. 2. Ziffer 2

durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von

Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten

Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war. 4.

am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach Paragraph 15, Absatz eins Z, 1 und Paragraph 23, Absatz 3, letzter Satz, bebaut war.

2. (2) Absatz 2,...

§ 39 Paragraph 39

Ergänzungsabgabe

1. (1) Absatz eins, Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) ist für jeden der neu geformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (Paragraph 10,) ist für jeden der neu geformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn

o für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder

o sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze o sie Bauplätze nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, bis 4 sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z. 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn das bebaute Grundstück erst mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken einen Bauplatz nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans bildet. Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn das bebaute Grundstück erst mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken einen Bauplatz nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans bildet.

Die Höhe der Ergänzungsabgabe (EA) wird wie folgt berechnet:

Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Anzeige der Grenzänderung (§ 10) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt; Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Anzeige der Grenzänderung (Paragraph 10,) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)

$$EA = ((BL1 + BL2 + BL3) - (BLa + BLb)) \times BKK \times ES$$

$$EA/m \text{ (Ergänzungsabgabe pro Meter)} = EA : (BL1 + BL2 + BL3) \quad 29$$

$$EA \text{ für Bauplatz 1} = EA/m \times BL1$$

$$EA \text{ für Bauplatz 2} = EA/m \times BL2$$

$$EA \text{ für Bauplatz 3} = EA/m \times BL3$$

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die entrichteten Teilbeträge anteilmäßig zu berücksichtigen. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen. Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine Vorauszahlung nach Paragraph 38, Absatz 2, vorgeschrieben wurde, sind die entrichteten Teilbeträge anteilmäßig zu berücksichtigen. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die

Vorauszahlung nach Paragraph 38, Absatz 2, entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen.

1. (2) Absatz 2, Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil nach § 11 Abs. 6, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben. Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil nach Paragraph 11, Absatz 6,, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Absatz eins, vorzuschreiben.

2. (3) Absatz 3, Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und

o bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder o bei einer Grundabteilung (Paragraph 10, Absatz eins, NÖ Bauordnung, Landesgesetzblatt Nr. 166 aus 1969,, und NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200,) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder

o bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

o kein oder

o ein niedrigerer

Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert: Von dem zur Zeit der Baubewilligung (Paragraph 23,) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

$BKK_{alt} = 1 \text{ oder höher}$

$EA = (BKK_{neu} - BKK_{alt}) \times BL \times ES_{neu}$

1. (4) Absatz 4, Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend. Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen." Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 194 aus 1999,. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des Paragraph 38, Absatz 4, bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Absatz 7, sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Absatz eins, für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend. Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen."

2.2. § 220 NÖ AO 1977, in der am 3. März 2009 anzuwendenden Fassung LGBl. 3400-10, lautete: 2.2. Paragraph 220,

NÖ AO 1977, in der am 3. März 2009 anzuwendenden Fassung Landesgesetzblatt 3400, -10, lautete:

"§ 220

1. (1) Absatz eins, In Ausübung des Aufsichtsrechtes kann ein Bescheid aufgehoben werden,

a) wenn er von einer unzuständigen Behörde, von einem hiezu nicht berufenen Organ oder von einem nicht richtig zusammengesetzten Kollegialorgan einer Behörde erlassen wurde, oder

b) wenn der dem Bescheid zugrunde liegende Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt unrichtig festgestellt oder aktenwidrig angenommen wurde, oder

c) wenn Verfahrensvorschriften außer acht gelassen wurden, bei deren Einhaltung ein anders lautender Bescheid hätte erlassen werden oder eine Bescheiderlassung hätte unterbleiben können.

1. (2) Absatz 2, Ferner kann ein Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden.

2. (3) Absatz 3, Eine Berufungsentscheidung einer Abgabenbehörde zweiter Instanz darf wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes (Abs. 2) nur aufgehoben werden, wenn diese Entscheidung mit Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof oder beim Verfassungsgerichtshof angefochten ist. Eine Berufungsentscheidung einer Abgabenbehörde zweiter Instanz darf wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes (Absatz 2,) nur aufgehoben werden, wenn diese Entscheidung mit Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof oder beim Verfassungsgerichtshof angefochten ist.

3. (4) Absatz 4, Ein Bescheid kann ferner aufgehoben werden, wenn er mit zwischenstaatlichen abgabenrechtlichen Vereinbarungen im Widerspruch steht.

4. (5) Absatz 5, Das Aufsichtsrecht im Sinne der vorstehenden Bestimmungen kommt zu

1. a) Litera a

auf dem Gebiet der Landesabgaben der Landesregierung

2. b) Litera b

auf dem Gebiet der Gemeindeabgaben dem Gemeinderat (Stadtsenat), soweit dieser jedoch in letzter Instanz entschieden hat, der nach der NÖ Gemeindeordnung 1973 (dem NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz) zuständigen Behörde.

5. (6) Absatz 6, In der NÖ Gemeindeordnung 1973 (dem NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz) enthaltene weitergehende Befugnisse der Aufsichtsbehörden bleiben unberührt."

2.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, man könnte zwar die Auffassung vertreten, er sei durch die Aufhebung eines ihn belastenden Abgabenbescheides begünstigt, da dadurch seine Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe weg falle. Der Beschwerdeführer sei aber im Gegenteil durch die Aufhebung unmittelbar beschwert. Er sei aufgrund der im Innenverhältnis getroffenen Vereinbarungen verpflichtet, den Erwerbern des Grundstückes Nr. 231/147 einen allfälligen, die Ergänzungsabgabe für dieses Grundstück übersteigenden Betrag zu ersetzen. Den Erwerbern dieses Grundstückes sei mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 27. Februar 2007 für das genannte Grundstück die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt worden. Es sei genau die Intention der Gemeinde, durch Aufhebung des die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe beinhaltenden rechtskräftigen Bescheides vom 19. Dezember 2006 die Voraussetzung dafür zu schaffen, aufgrund dieser Bauführung Aufschließungsabgabe für das genannte Grundstück vorschreiben zu können. Diese Aufschließungsabgabe betrage bei einem Flächenausmaß des Grundstückes Nr. 231/147 von 605 m² und einem im Bescheid vom 19. Dezember 2006 angesetzten Einheitssatz von EUR 327,03 gemäß § 38 NÖ BauO 1996 EUR 8.043,87. Die (den Beschwerdeführer belastende) Differenz zur Ergänzungsabgabe für dieses Grundstück betrage sohin EUR 3.687,87. 2.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, man könnte zwar die Auffassung vertreten, er sei durch die Aufhebung eines ihn belastenden Abgabenbescheides begünstigt, da dadurch seine Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe weg falle. Der Beschwerdeführer sei aber im Gegenteil durch die Aufhebung unmittelbar beschwert. Er sei aufgrund der im Innenverhältnis getroffenen Vereinbarungen verpflichtet, den Erwerbern des Grundstückes Nr. 231/147 einen allfälligen, die Ergänzungsabgabe für dieses Grundstück übersteigenden Betrag zu ersetzen. Den Erwerbern dieses Grundstückes sei mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 27. Februar 2007 für das genannte Grundstück die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt worden. Es sei genau die Intention der Gemeinde, durch Aufhebung des die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe beinhaltenden rechtskräftigen Bescheides vom 19. Dezember 2006 die Voraussetzung dafür zu schaffen, aufgrund dieser Bauführung

Aufschließungsabgabe für das genannte Grundstück vorschreiben zu können. Diese Aufschließungsabgabe betrage bei einem Flächenausmaß des Grundstückes Nr. 231/147 von 605 m² und einem im Bescheid vom 19. Dezember 2006 angesetzten Einheitssatz von EUR 327,03 gemäß Paragraph 38, NÖ BauO 1996 EUR 8.043,87. Die (den Beschwerdeführer belastende) Differenz zur Ergänzungsabgabe für dieses Grundstück betrage sohin EUR 3.687,87.

Der Beschwerdeführer und auch seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes hätten aus dem Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 den unmittelbaren Rechtsanspruch erworben, für das Grundstück Nr. 231/147 des Grundbuches 19721 Gw unter Zugrundelegung der Bauklasse I an Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe keinen höheren, als den für dieses Grundstück mit EUR 2.356,-- vorgeschriebenen Betrag bezahlen zu müssen. Durch die Aufhebung des Abgabenbescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 werde die Möglichkeit eröffnet, für das vorgenannte Grundstück Nr. 231/147 Aufschließungsabgabe und damit einen höheren Betrag vorzuschreiben, als dies dem Abgabenbescheid des Bürgermeisters entspreche. Die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe für ein Grundstück, für das bereits Ergänzungsabgabe vorgeschrieben worden sei, sei unzulässig, soweit dies nicht durch die Bebauung nach einer höheren Bauklasse veranlasst sei. Bereits im Vorfeld sei eine derartige Möglichkeit zu unterbinden. Der Beschwerdeführer und auch seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes hätten aus dem Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 den unmittelbaren Rechtsanspruch erworben, für das Grundstück Nr. 231/147 des Grundbuches 19721 Gw unter Zugrundelegung der Bauklasse römisch eins an Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe keinen höheren, als den für dieses Grundstück mit EUR 2.356,-- vorgeschriebenen Betrag bezahlen zu müssen. Durch die Aufhebung des Abgabenbescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 werde die Möglichkeit eröffnet, für das vorgenannte Grundstück Nr. 231/147 Aufschließungsabgabe und damit einen höheren Betrag vorzuschreiben, als dies dem Abgabenbescheid des Bürgermeisters entspreche. Die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe für ein Grundstück, für das bereits Ergänzungsabgabe vorgeschrieben worden sei, sei unzulässig, soweit dies nicht durch die Bebauung nach einer höheren Bauklasse veranlasst sei. Bereits im Vorfeld sei eine derartige Möglichkeit zu unterbinden.

Die zunächst auch vom Beschwerdeführer vertretene Ansicht, die beiden ursprünglichen Grundstücke Nr. .135 und Nr. 231/36 seien als Bauplätze zu werten, weshalb mangels Erhöhung der Zahl der Bauplätze oder deren Fläche keine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben gewesen sei, sei unzutreffend. Entgegen der im angefochtenen Bescheid vertretenen Ansicht handle es sich beim Grundstück Nr. .135 nicht um ein als Bauplatz zu wertendes Grundstück, sondern um eine sogenannte "Punktparzelle".

Durch die Durchführung des Teilungsplanes sei die Anzahl der Bauplätze von (ursprünglich) einem auf zwei erhöht worden. Zunächst werde auf die entsprechenden Ausführungen bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁵, Anmerkung 4 zu § 39, und dies., Niederösterreichisches Baurecht⁷, Anmerkung 6 zu § 11 verwiesen. Durch die Durchführung des Teilungsplanes sei die Anzahl der Bauplätze von (ursprünglich) einem auf zwei erhöht worden. Zunächst werde auf die entsprechenden Ausführungen bei Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁵, Anmerkung 4 zu Paragraph 39,, und dies., Niederösterreichisches Baurecht⁷, Anmerkung 6 zu Paragraph 11, verwiesen:

Ein "unvollkommener Bauplatz" sei eben kein Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 NÖ BauO 1996. Selbst wenn man das Grundstück Nr. .135 allein als Bauplatz werten würde, wäre eben das umliegende Grundstück Nr. 231/36 kein solcher. Ein "unvollkommener Bauplatz" sei eben kein Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, NÖ BauO 1996. Selbst wenn man das Grundstück Nr. .135 allein als Bauplatz werten würde, wäre eben das umliegende Grundstück Nr. 231/36 kein solcher.

Der Umstand der Vereinigung der "Punktparzelle" Nr. .135 mit dem Grundstück Nr. 231/36 lasse kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung noch keine Ergänzungsabgabe anfallen, was aber wieder nichts anders bedeute, als dass sodann "Punktparzelle" und umliegendes Grundstück als ein Bauplatz (mit möglicherweise größerer Fläche) im vorstehend aufgezeigten Sinn aufzufassen seien.

Durch die Vereinigung des Grundstückes Nr. .135 mit dem umliegenden Grundstück Nr. 231/36 sei dieser unvollkommene Bauplatz zu einem Bauplatz nach den Bestimmungen der Bauordnung und des Bebauungsplanes geworden. Nach der Vereinigung habe sohin nur mehr das als ein Bauplatz zu wertende Grundstück Nr. 231/36

bestanden. Dieses sei sodann in die beiden Grundstücke Nr. 231/36 und Nr. 231/147 geteilt worden. Damit seien die Voraussetzungen für die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe erfüllt, da die Anzahl der Bauplätze von einem auf zwei erhöht worden sei. Die vom Beschwerdeführer ursprünglich vertretene Rechtsansicht, eine Erhöhung der Anzahl der Bauplätze habe nicht stattgefunden, sei nach näherer Überprüfung der Sach- und Rechtslage aufgegeben worden, weshalb die zur Wahrung der Frist erhobene Berufung gegen den als rechtsrichtig erkannten Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 zurückgezogen worden sei.

Da der Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Neulengbach vom 19. Dezember 2006 rechtsrichtig erlassen worden sei, sei eine Behebung des genannten Abgabenbescheides im Wege der Gemeindeaufsicht daher rechtswidrig und damit unzulässig. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die belangte Behörde der Vorstellung Folge zu geben und den bekämpften Bescheid des Gemeinderates aufzuheben gehabt.

2.4. Gemäß § 39 Abs. 1 NÖ BauO 1996 ist bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn entweder für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder "sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 sind" und durch die Änderung das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. 2.4. Gemäß Paragraph 39, Absatz eins, NÖ BauO 1996 ist bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (Paragraph 10,) für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn entweder für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder "sie Bauplätze nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, bis 4 sind" und durch die Änderung das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Die Ausgangslage vor der vom Beschwerdeführer im Jahre 2006 angezeigten Veränderung von Grundstücksgrenzen war die Existenz der beiden Grundstücke Nr. 231/36 (alt) und Grundstück Nr. .135 (beide Grundbuch 19721 Gw). Entgegen der vom Beschwerdeführer zu Grunde gelegten These bildeten - wie im Folgenden zu zeigen ist - beide Grundstücke jeweils einen Bauplatz im Sinne der NÖ BauO 1996. 2.5. Der Begriff "Bauplatz" gemäß § 39 Abs. 1 erster Satz NÖ BauO 1996 ist im Sinne des § 11 NÖ BauO 1996 zu verstehen. Wie der Verwaltungsgerichtshof gerade mit Blick auf Sachverhalte wie den hier vorliegenden, in dem eine sog. "Punktparzelle" von einem anderen Grundstück umschlossen wird und eine Grundabteilung derart erfolgt, dass uno actu nicht nur die Vereinigung der Punktparzelle mit dem oder den umgebenden Grundstücken erfolgt, sondern auch eine Teilung der durch die Vereinigung entstehenden Gesamtfläche in neue Grundstücke, festgehalten hat, ist bei der Bestimmung der Anzahl der Bauplätze vor und nach der solcherart vorgenommenen Änderung der Grenzen unter "Bauplatz" jeder Bauplatz nach § 11 Abs. 1 der NÖ BauO 1996 zu verstehen und nicht nur solche, die als "Bauplätze nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans" (§ 39 Abs. 1 zweiter Satz NÖ BauO 1996) angesehen werden können (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. April 2011, Zl. 2007/17/0041). Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem zitierten Erkenntnis auch festgehalten, dass ein Teilungsvorgang wie der vorliegende nicht künstlich in zwei theoretische Phasen zerlegt werden könne (wonach zunächst ein einziger Bauplatz entstünde und hernach durch Teilung dieses Bauplatzes zwei Bauplätze entstünden, sodass die Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden könnte, weil in einer logischen Sekunde nur ein Bauplatz vorhanden gewesen wäre, sodass sich hernach die Zahl der Bauplätze erhöht hätte). Die Ausgangslage vor der vom Beschwerdeführer im Jahre 2006 angezeigten Veränderung von Grundstücksgrenzen war die Existenz der beiden Grundstücke Nr. 231/36 (alt) und Grundstück Nr. .135 (beide Grundbuch 19721 Gw). Entgegen der vom Beschwerdeführer zu Grunde gelegten These bildeten - wie im Folgenden zu zeigen ist - beide Grundstücke jeweils einen Bauplatz im Sinne der NÖ BauO 1996. 2.5. Der Begriff "Bauplatz" gemäß Paragraph 39, Absatz eins, erster Satz NÖ BauO 1996 ist im Sinne des Paragraph 11, NÖ BauO 1996 zu verstehen. Wie der Verwaltungsgerichtshof gerade mit Blick auf Sachverhalte wie den hier vorliegenden, in dem eine sog. "Punktparzelle" von einem anderen Grundstück umschlossen wird und eine Grundabteilung derart erfolgt, dass uno actu nicht nur die Vereinigung der Punktparzelle mit dem oder den umgebenden Grundstücken erfolgt, sondern auch eine Teilung der durch die Vereinigung entstehenden Gesamtfläche in neue Grundstücke, festgehalten hat, ist bei der Bestimmung der Anzahl der Bauplätze vor und nach der solcherart vorgenommenen Änderung der Grenzen unter "Bauplatz" jeder Bauplatz nach Paragraph 11, Absatz eins, der NÖ BauO 1996 zu verstehen und nicht nur solche, die als "Bauplätze nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans" (Paragraph 39, Absatz eins, zweiter Satz NÖ BauO 1996) angesehen werden können (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 11. April 2011, Zl. 2007/17/0041). Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem zitierten Erkenntnis auch festgehalten, dass ein Teilungsvorgang wie der vorliegende nicht künstlich in zwei

theoretische Phasen zerlegt werden könne (wonach zunächst ein einziger Bauplatz entstünde und hernach durch Teilung dieses Bauplatzes zwei Bauplätze entstünden, sodass die Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden könnte, weil in einer logischen Sekunde nur ein Bauplatz vorhanden gewesen wäre, sodass sich hernach die Zahl der Bauplätze erhöht hätte).

2.6. Die belangte Behörde hat zu Recht angenommen, dass es sich bei Grundstück Nr. .135 ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO 1996 handelte. 2.6. Die belangte Behörde hat zu Recht angenommen, dass es sich bei Grundstück Nr. .135 ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ BauO 1996 handelte.

Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war. Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ BauO 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins und Paragraph 23, Absatz 3, letzter Satz, bebaut war.

Die Annahme der belangten Behörde, dass sich das Grundstück Nr. .135 ("Punktparzelle") im Bauland befand und auch am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet war, wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Ebenso wenig bestreitet der Beschwerdeführer, dass das Grundstück Nr. 135 am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude bebaut war.

Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei dem Grundstück Nr. .135 ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 4 NÖ BauO 1996 handelte. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei dem Grundstück Nr. .135 ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ BauO 1996 handelte.

2.7. Gegen die Einordnung der "Punktparzelle" als Bauplatz sprechen auch nicht die in der Beschwerde bezogenen Ausführungen bei Hauer/Zaussinger (vgl. Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, (nunmehr W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸) Anmerkung 6 zu § 11, und Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁵ (nunmehr W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸) Anmerkung 4 zu § 39), gehen doch gerade diese Autoren ebenfalls davon aus, dass nach 1988 die sog. Punktparzellen als eigene, "unvollkommene Bauplätze" anzusehen waren. 2.7. Gegen die Einordnung der "Punktparzelle" als Bauplatz sprechen auch nicht die in der Beschwerde bezogenen Ausführungen bei Hauer/Zaussinger vergleiche , Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁷, (nunmehr W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸) Anmerkung 6 zu Paragraph 11,, und Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht⁵ (nunmehr W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸) Anmerkung 4 zu Paragraph 39,), gehen doch gerade diese Autoren ebenfalls davon aus, dass nach 1988 die sog. Punktparzellen als eigene, "unvollkommene Bauplätze" anzusehen waren.

2.8. Im Beschwerdefall war aber auch das die "Punktparzelle" Nr. .135 umgebende Grundstück Nr. 231/36 (alt) bereits ein Bauplatz.

Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 2 NÖ BauO 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß. Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ BauO 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

Unstrittig ist, dass sich das Grundstück Nr. 231/36 (alt) vor der angezeigten Grundstücksänderung im Bauland befand.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing-Umgebung vom 28. Februar 1930, Z. X-464/7 ex 1929, wurde für das (größere) Grundstück Nr. 231/1 (auf dessen Fläche sich unter anderem das nunmehrige Grundstück Nr. 231/36 (alt) befand (vgl. den dem Bescheid beiliegenden Auszug aus dem im Bescheid verwiesenen Abteilungsplan)) die "Abteilung auf Bauplätze" genehmigt. Da das Grundstück Nr. 231/36 (alt) im Zeitpunkt der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Änderung der Grundstücksgrenzen noch bestand, muss davon ausgegangen werden, dass die mit Bescheid vom 28. Februar 1930, Z. X-464/7 ex 1929, genehmigte Änderung von Grundstücksgrenzen auch tatsächlich

durchgeführt wurde. Das Grundstück Nr. 231/36 (alt) wurde daher im Sinne der ersten Voraussetzung des § 11 Abs. 1 Z 2 NÖ BauO 1996 durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen und besaß zum Zeitpunkt seiner Schaffung Bauplatzeigenschaft nach den maßgeblichen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing-Umgebung vom 28. Februar 1930, Z. X-464/7 ex 1929, wurde für das (größere) Grundstück Nr. 231/1 (auf dessen Fläche sich unter anderem das nunmehrige Grundstück Nr. 231/36 (alt) befand vergleiche , den dem Bescheid beiliegenden Auszug aus dem im Bescheid verwiesenen Abteilungsplan)) die "Abteilung auf Bauplätze" genehmigt. Da das Grundstück Nr. 231/36 (alt) im Zeitpunkt der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Änderung der Grundstücksgrenzen noch bestand, muss davon ausgegangen werden, dass die mit Bescheid vom 28. Februar 1930, Z. X-464/7 ex 1929, genehmigte Änderung von Grundstücksgrenzen auch tatsächlich durchgeführt wurde. Das Grundstück Nr. 231/36 (alt) wurde daher im Sinne der ersten Voraussetzung des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ BauO 1996 durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen und besaß zum Zeitpunkt seiner Schaffung Bauplatzeigenschaft nach den maßgeblichen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Im genannten Bescheid vom 28. Februar 1930 wurde die "Abteilung auf Bauplätze" genehmigt. Gleichzeitig wurden in diesem Bescheid bestimmte neu geschaffene Grundstücke als "Straßen" bzw. "Restflächen" bezeichnet. Dem Auszug aus dem verwiesenen Abteilungsplan kann entnommen werden, dass das Grundstück Nr. 231/36 (alt) keine solche "Straße" oder "Restfläche", sondern vielmehr einer der abgeteilten Bauplätze sein sollte. Daraus ist ersichtlich, dass das Grundstück (zur Zeit der Bewilligung seiner Abteilung) Bauplatzeigenschaft besaß (vgl. zu Bescheiden mit einem Inhalt wie jenem des Bescheids vom 28. Februar 1930 in diesem Sinne auch W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, Anm 4 zu § 11). Im genannten Bescheid vom 28. Februar 1930 wurde die "Abteilung auf Bauplätze" genehmigt. Gleichzeitig wurden in diesem Bescheid bestimmte neu geschaffene Grundstücke als "Straßen" bzw. "Restflächen" bezeichnet. Dem Auszug aus dem verwiesenen Abteilungsplan kann entnommen werden, dass das Grundstück Nr. 231/36 (alt) keine solche "Straße" oder "Restfläche", sondern vielmehr einer der abgeteilten Bauplätze sein sollte. Daraus ist ersichtlich, dass das Grundstück (zur Zeit der Bewilligung seiner Abteilung) Bauplatzeigenschaft besaß vergleiche zu Bescheiden mit einem Inhalt wie jenem des Bescheids vom 28. Februar 1930 in diesem Sinne auch W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht⁸, Anmerkung 4, zu Paragraph 11,).

Das Grundstück Nr. 231/36 (alt) war daher vor Durchführung der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Änderung von Grundstücksgrenzen ein Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 2 NÖ BauO 1996. 2.9. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass das Grundstück Nr. 231/36 und das Grundstück Nr. .135 vor der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Grenzänderung zwei Bauplätze im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 2 und 4 NÖ BauO 1996 bildeten. Das Grundstück Nr. 231/36 (alt) war daher vor Durchführung der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Änderung von Grundstücksgrenzen ein Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ BauO 1996. 2.9. Die belangte Behörde ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass das Grundstück Nr. 231/36 und das Grundstück Nr. .135 vor der mit 11. Dezember 2006 angezeigten Grenzänderung zwei Bauplätze im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, und 4 NÖ BauO 1996 bildeten.

Durch die mit 11. Dezember 2006 angezeigte Grundstücksänderung entstanden aus den Grundstücken Nr. 231/36 (alt) und Nr. .135 die beiden Grundstücke Nr. 231/36 (neu) und Nr. 231/147.

2.10. Die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs. 1 NÖ BauO 1996 setzt unter anderem voraus, dass das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. 2.10. Die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz eins, NÖ BauO 1996 setzt unter anderem voraus, dass das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Das Gesamtausmaß von Bauplätzen wird dann erhöht, wenn sie - im Fall der Neugestaltung einer Mehrzahl noch unbebauter Bauplätze insgesamt, ansonsten einzeln - um Grundflächen vergrößert werden, die noch nicht Bauplätze nach § 11 Abs. 1 NÖ BauO 1996 und Teile von solchen sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2008, Zl. 2008/17/0041). Das Gesamtausmaß von Bauplätzen wird dann erhöht, wenn sie - im Fall der Neugestaltung einer Mehrzahl noch unbebauter Bauplätze insgesamt, ansonsten einzeln - um Grundflächen vergrößert werden, die noch nicht Bauplätze nach Paragraph 11, Absatz eins, NÖ BauO 1996 und Teile von solchen sind vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 2008, Zl. 2008/17/0041).

Da vor der angezeigten Grundstücksänderung die gesamte Fläche beider Grundstücke aus Bauplätzen bestand und die Gesamtfläche der beiden Grundstücke nach der Grundstücksänderung unverändert geblieben ist, wurde das Gesamtausmaß der Bauplätze nicht vergrößert.

Da somit durch die angezeigte Grundstücksänderung weder die Anzahl noch das Gesamtausmaß der Bauplätze vergrößert wurde, waren die Voraussetzungen für eine Vorschreibung der Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 NÖ BauO 1996 nicht gegeben. Somit war keine Rechtswidrigkeit darin zu erkennen, dass der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 27. Jänner 2009 den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts gemäß § 220 Abs. 2 NÖ AO aufgehoben hat. Da somit durch die angezeigte Grundstücksänderung weder die Anzahl noch das Gesamtausmaß der Bauplätze vergrößert wurde, waren die Voraussetzungen für eine Vorschreibung der Ergänzungsabgabe nach Paragraph 39, Absatz eins, NÖ BauO 1996 nicht gegeben. Somit war keine Rechtswidrigkeit darin zu erkennen, dass der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit Bescheid vom 27. Jänner 2009 den Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 19. Dezember 2006 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts gemäß Paragraph 220, Absatz 2, NÖ AO aufgehoben hat.

Damit hat die belangte Behörde die bei ihr erhobene Vorstellung mit dem angefochtenen Bescheid zu Recht als unbegründet abgewiesen.

2.11. Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten weder wegen der geltend gemachten, noch wegen einer vom Verwaltungsgerichtshof aus Eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden ist.

Die Beschwerde war infolge dessen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war infolge dessen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

2.12. Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. 2.12. Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt, II Nr. 455.

Wien, am 28. Mai 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2009170220.X00

Im RIS seit

04.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

25.11.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at