

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/17 LVwG- AV-479/001-2026

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.06.2026

Entscheidungsdatum

17.06.2026

Norm

BAO §4 Abs1

BauO NÖ 2014 §38 Abs1 Z1

1. BAO § 4 heute
2. BAO § 4 gültig ab 30.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
3. BAO § 4 gültig von 01.01.2013 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
4. BAO § 4 gültig von 26.03.2009 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2009
5. BAO § 4 gültig von 01.01.1995 bis 25.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 681/1994
6. BAO § 4 gültig von 19.04.1980 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 151/1980

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch den Richter Hofrat Mag. Hubmayr über die Beschwerde von Herrn A, ***, ***, vertreten durch die B Rechtsanwälte OG in ***, ***, vom 26. März 2026 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 23. Februar 2026, Aktenzeichen: ***, mit welchem eine Berufung vom 17. Dezember 2025 gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 27. November 2025, Aktenzeichen: ***, betreffend Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe, abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, zu Recht:

1.
Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2.
Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 279 Bundesabgabenordnung – BAO Paragraph 279, Bundesabgabenordnung – BAO

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Sachverhalt:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ***, EZ ***, KG ***, mit der Liegenschaftsadresse ***, ***, befindet sich

seit 2015 im alleinigen bürgerlichen Eigentum von Herrn A (in der Folge: Beschwerdeführer). Im Grundbuch ist für das ursprünglich zur Gänze im Grünland- Land- und Forstwirtschaft gelegene Grundstück eine Fläche von 3126 m² ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich seit dem 19. Jahrhundert ein als „Vinothek“ bezeichnetes Kellergebäude.

Mit an die Marktgemeinde *** gerichtetem Schreiben vom 20. Mai 2015 ersuchte der damalige Grundstückseigentümer um Umwidmung eines Grundstücksteiles auf Bauland-Wohngebiet.

Mit der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes durch den Gemeinderat der Marktgemeinde *** im Jahr 2016 erfolgte eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auch hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, welches teilweise umgewidmet wurde auf Bauland-Wohngebiet.

Mit einer weiteren Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes durch den Gemeinderat der Marktgemeinde *** im Jahr 2019 erfolgte die Umwidmung einer weiteren Teilfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, auf welcher sich das als „Vinothek“ bezeichnete Kellergebäude befindet, auf Bauland-Wohngebiet.

Der insgesamt auf Bauland-Wohngebiet umgewidmete Grundstücksteil hat eine Fläche von 1905 m² und ist nicht vom Anwendungsbereich eines Bebauungsplanes umfasst.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 bestätigte die damalige Bürgermeisterin der Marktgemeinde ***, dass für das verfahrensgegenständliche Grundstück anlässlich der Umwidmung „keine Aufschließungskosten vorgeschrieben werden“.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 8. September 2025, Aktenzeichen: ***, wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück für die Fläche, die im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer nachweislich am 10. September 2025 zugestellt und ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 27. November 2025, Aktenzeichen: ***, wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe im Betrag von € 24.551,05 vorgeschrieben. Begründend wurde unter Wiedergabe der Bestimmung des § 38 NÖ Bauordnung 2014 dargelegt, dass aus Anlass der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben sei. Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 27. November 2025, Aktenzeichen: ***, wurde dem Beschwerdeführer gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe im Betrag von € 24.551,05 vorgeschrieben. Begründend wurde unter Wiedergabe der Bestimmung des Paragraph 38, NÖ Bauordnung 2014 dargelegt, dass aus Anlass der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben sei.

Die Aufschließungsabgabe werde gemäß § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet. Die Aufschließungsabgabe werde gemäß Paragraph 38, Absatz 3, NÖ Bauordnung aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet.

Die Berechnung der Aufschließungsabgabe stelle sich demnach wie folgt dar:

BauplatzNr. Fläche in m² Berechnungslänge x BKK x Einheitssatz = Aufschließungsabgabe

*** 1.905,00 43,6463 1,25 € 450,00 € 24.551,05

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer durch seine ausgewiesene Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2025 rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und führte aus, dass die Gemeinde mit dem Schreiben der Bürgermeisterin vom 19. Dezember 2019 auf die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe verzichtet habe. Aufgrund des seit dem 19. Jahrhundert vorhanden Gebäudes, der „Vinothek“, habe es sich bereits ex-lege um einen Bauplatz gehandelt, für den keine Bauplatzzerklärung erforderlich gewesen sei. Beantragt wurde die Aufhebung des Abgabenbescheides.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 23. Februar 2026, Aktenzeichen: ***, wurde diese Berufung abgewiesen.

Begründend wurde dargelegt, dass das Vorbringen, eine Bauplatzzerklärung sei nicht erforderlich gewesen, im Verfahren zur Bauplatzzerklärung vorzubringen gewesen wäre. Die Bestätigung der Bürgermeisterin stelle keinen Verzicht dar und könne nicht so verstanden werden, dass zukünftige Vorschreibungen ausgeschlossen seien. Der Abgabenanspruch sei erst durch die Rechtskraft der Bauplatzzerklärung entstanden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die mit Schriftsatz vom 26. März 2026 durch die nunmehrige Rechtsvertretung des Beschwerdeführers fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht. Die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe sei dem Grunde nach zu Unrecht erfolgt, diesbezüglich wurde das bisherige Vorbringen wiederholt. Auch die berechnete Abgabenhöhe sei unrichtig, da nur ein Bauklassenkoeffizient von 1,00 für die Bauklasse I heranzuziehen gewesen wäre. Beantragt wurden die Aufhebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Herabsetzung des Abgabebetrages sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Gegen diesen Bescheid richtet sich die mit Schriftsatz vom 26. März 2026 durch die nunmehrige Rechtsvertretung des Beschwerdeführers fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht. Die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe sei dem Grunde nach zu Unrecht erfolgt, diesbezüglich wurde das bisherige Vorbringen wiederholt. Auch die berechnete Abgabenhöhe sei unrichtig, da nur ein Bauklassenkoeffizient von 1,00 für die Bauklasse römisch eins heranzuziehen gewesen wäre. Beantragt wurden die Aufhebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Herabsetzung des Abgabebetrages sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Mit Schreiben vom 31. März 2026 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt vor.

Am 9. Juni 2026 wurde in Anwesenheit des Beschwerdeführers und seines Rechtsvertreters sowie eines Vertreters der belangten Behörde beim Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durchgeführt.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in die vorgelegten Aktenunterlagen der Marktgemeinde *** sowie in das vom Beschwerdeführer in der Verhandlung vorgelegte Urkundenkonvolut.

Im Wesentlichen ergibt sich der festgestellte Sachverhalt aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid sowie aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers, soweit dieses den Feststellungen der belangten Behörde nicht entgegentritt.

2. Anzuwendende Rechtsvorschriften:

2.1. Bundesabgabenordnung - BAO:

§ 1. (1) Die Bestimmungen der BAO gelten in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und der Gemeinden) sowie der auf Grund unmittelbar wirksamer Rechtsvorschriften der Europäischen Union zu erhebenden öffentlichen Abgaben, in Angelegenheiten der Eingangs- und Ausgangsabgaben jedoch nur insoweit, als in den zollrechtlichen Vorschriften nicht anderes bestimmt ist, soweit diese Abgaben durch Abgabenbehörden des Bundes, der Länder oder der Gemeinden zu erheben sind. Paragraph eins, (1) Die Bestimmungen der BAO gelten in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und der Gemeinden) sowie der auf Grund unmittelbar wirksamer Rechtsvorschriften der Europäischen Union zu erhebenden öffentlichen Abgaben, in Angelegenheiten der Eingangs- und Ausgangsabgaben jedoch nur insoweit, als in den zollrechtlichen Vorschriften nicht anderes bestimmt ist, soweit diese Abgaben durch Abgabenbehörden des Bundes, der Länder oder der Gemeinden zu erheben sind.

§ 2a. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten sinngemäß in Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren vor der belangten Abgabenbehörde gelten. In solchen Verfahren ist das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nicht anzuwenden. Paragraph 2 a, Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten sinngemäß in Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren vor der belangten Abgabenbehörde gelten. In solchen Verfahren ist das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nicht anzuwenden

§ 4. (1) Der Abgabeananspruch entsteht, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Paragraph 4, (1) Der Abgabeananspruch entsteht, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft.

§ 279. (1) Außer in den Fällen des § 278 hat das Verwaltungsgericht immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle

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

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

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

§ 288. (1) Besteht ein zweistufiger Instanzenzug für Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden, so gelten für das Berufungsverfahren die für Bescheidbeschwerden und für den Inhalt der Berufungsentscheidungen die für Beschwerdevorentscheidungen anzuwendenden Bestimmungen sinngemäß. Weiters sind die Beschwerden betreffenden Bestimmungen (insbesondere die §§ 76 Abs. 1 lit. d, 209a, 212 Abs. 4, 212a und 254) sowie § 93 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 bis 6 sinngemäß anzuwenden. ... Paragraph 288, (1) Besteht ein zweistufiger Instanzenzug für Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden, so gelten für das Berufungsverfahren die für Bescheidbeschwerden und für den Inhalt der Berufungsentscheidungen die für Beschwerdevorentscheidungen anzuwendenden Bestimmungen sinngemäß. Weiters sind die Beschwerden betreffenden Bestimmungen (insbesondere die Paragraphen 76, Absatz eins, Litera d., 209a, 212 Absatz 4, 212 a und 254) sowie Paragraph 93, Absatz 3, Litera b und Absatz 4 bis 6 sinngemäß anzuwenden. ...

2.2. NÖ Bauordnung 2014:

§ 11. (1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das Paragraph 11, (1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1.

hiez zu erklärt wurde oder

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.

seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins,, Paragraph 17, Ziffer 8 und Paragraph 23, Absatz 3, vorletzter Satz, bebaut war, oder

5.

durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß. durch eine nach Paragraph 15, des Liegenschaftsteilungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 3 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013,, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

§ 38. (1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe

vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Paragraph 38, (1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Anschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (§ 11) erklärt oder 1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (Paragraph 11,) erklärt oder

2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2, 3 und 5 erteilt wird. 2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (Paragraph 23, Absatz 3,) auf einem Bauplatz nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, 3 und 5 erteilt wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Die Anschließungsabgabe nach Z. 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3, vorletzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben. Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Die Anschließungsabgabe nach Ziffer 2, ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach Paragraph 23, Absatz 3,, vorletzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des Paragraph 23, Absatz 3, erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

...

(3) Die Anschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.

Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet⁽³⁾ Die Anschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1948, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden., Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden. ...Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Absatz eins,) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden. ...

(4) Die Berechnungslänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

$$\text{Bauplatzfläche} = BF$$

$$BL = \sqrt{BF} \quad \text{Bauplatzfläche} = BF, \quad BL = \sqrt{BF}$$

(5) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:

in der Bauklasse I 1,00 und in der Bauklasse römisch eins 1,00 und

bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr,

in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00

bei einer Geschoßflächenzahl

- bis zu 0,8 1,5

- bis zu 1,1 1,75

- bis zu 1,5 2,0

- bis zu 2,0 2,5 und

- über 2,0 3,5

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse römisch zwei.

(6) Der Einheitssatz ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte,

- eines 1,25 m breiten Gehsteiges,

- der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(7) Frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder

2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden. Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Ziffer 2, Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird, zu valorisieren. Eine Geldleistung nach Ziffer eins, ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Absatz eins, erfüllt wird, zu valorisieren.

2.3. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** vom 25. November 2010 (Wirksamkeit ab 1. Jänner 2011):

Der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe wird für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde *** mit € 450,- festgesetzt.

2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG:

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

...

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

3. Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Das Beschwerdevorbringen lässt sich auf die Frage reduzieren, ob die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe dem Grunde und der Höhe nach erfolgen durfte.

Nach § 4 Abs. 1 der von den Verwaltungsbehörden (und dem erkennenden Gericht) anzuwendenden BAO entsteht der Abgabeananspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Aus der rechtlichen Konstruktion des Abgabenschuldverhältnisses folgt, dass dieses bereits mit Verwirklichung eines gesetzlich normierten Abgabentatbestandes entsteht. Der Abgabebescheid ist seinen wesentlichen Merkmalen nach lediglich feststellender Natur. Er bringt den Abgabeananspruch nicht zum Entstehen, sondern stellt den aus dem Gesetz erwachsenden Anspruch lediglich fest (vgl. VwGH 94/17/0419). Daraus ergibt sich, dass die Abgabenbehörde die Abgabe festzusetzen hat, sobald der Abgabeananspruch entstanden ist. Da sich der Abgabeananspruch der Gemeinde aus der Sicht des Abgabepflichtigen als Abgabenschuld darstellt, ist die Abgabefestsetzung zulässig, sobald die Abgabenschuld entstanden ist. Nach Paragraph 4, Absatz eins, der von den Verwaltungsbehörden (und dem erkennenden Gericht) anzuwendenden BAO entsteht der Abgabeananspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Aus der rechtlichen Konstruktion des Abgabenschuldverhältnisses folgt, dass dieses bereits mit Verwirklichung eines gesetzlich normierten Abgabentatbestandes entsteht. Der Abgabebescheid ist seinen wesentlichen Merkmalen nach lediglich feststellender Natur. Er bringt den Abgabeananspruch nicht zum Entstehen, sondern stellt den aus dem Gesetz erwachsenden Anspruch lediglich fest (vergleiche VwGH 94/17/0419). Daraus ergibt sich, dass die Abgabenbehörde die Abgabe festzusetzen hat, sobald der Abgabeananspruch entstanden ist. Da sich der Abgabeananspruch der Gemeinde aus der Sicht des Abgabepflichtigen als Abgabenschuld darstellt, ist die Abgabefestsetzung zulässig, sobald die Abgabenschuld entstanden ist.

Gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 ist dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (§ 11) erklärt wurde. Gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 ist dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (Paragraph 11,) erklärt wurde.

Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand des § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides über die Bauplatzerklärung (vgl. VwGH 2008/17/0095 und VwGH Ro 2014/17/0026, zur wortidenten Bestimmung des § 38 Abs. 1 Z 1 der NÖ Bauordnung 1996). Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides über die Bauplatzerklärung (vergleiche VwGH 2008/17/0095 und VwGH Ro 2014/17/0026, zur wortidenten Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, der NÖ Bauordnung 1996).

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist für die Frage der Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2016 wegen rechtskräftiger Bauplatzerklärung ohne Bedeutung, ob das Grundstück überhaupt zum Bauplatz zu erklären gewesen wäre. Wie der Verwaltungsgerichtshof zur inhaltsgleichen Bestimmung des § 38 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 ausgeführt hat, kommt dem Bauplatzerklärungsbescheid Tatbestandswirkung zu (vgl. VwGH 2013/17/0881). Diese Frage wäre in dem Verfahren zur Bauplatzerklärung zu klären gewesen, nicht jedoch nach Eintritt der Rechtskraft des Bauplatzerklärungsbescheides in dem Verfahren betreffend die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 (vgl. VwGH 2002/17/0067 und VwGH 2000/17/0259). Diese Rechtslage begegnet auch keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (VfGH B 2113/00-3, VwGH 2008/17/0112). Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist für die Frage der Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2016 wegen rechtskräftiger Bauplatzerklärung ohne Bedeutung, ob das Grundstück überhaupt zum Bauplatz zu erklären gewesen wäre. Wie der Verwaltungsgerichtshof zur inhaltsgleichen Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1996 ausgeführt hat, kommt dem Bauplatzerklärungsbescheid Tatbestandswirkung zu (vergleiche VwGH 2013/17/0881). Diese Frage wäre in dem Verfahren zur Bauplatzerklärung zu klären gewesen, nicht jedoch nach Eintritt der Rechtskraft des Bauplatzerklärungsbescheides in dem Verfahren betreffend die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 (vergleiche VwGH 2002/17/0067 und VwGH 2000/17/0259). Diese Rechtslage begegnet auch keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (VfGH B 2113/00-3, VwGH 2008/17/0112).

Die Vorschreibung einer Abgabe gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 auf Grund der Bauplatzerklärung konnte somit grundsätzlich sogar unabhängig davon erfolgen, ob das Grundstück zuvor bereits ein Bauplatz war. Die Vorschreibung einer Abgabe gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 auf Grund der

Bauplatzerklärung konnte somit grundsätzlich sogar unabhängig davon erfolgen, ob das Grundstück zuvor bereits ein Bauplatz war.

Vor 2016 war das gesamte Grundstück als Grünland gewidmet, weshalb trotz erfolgter Bebauung („Vinothek“) kein Bauplatz vorlag. Mangels früherer Baulandwidmung konnte damit vor der Bauplatzerklärung kein ex-lege-Bauplatz vorliegen. Der nunmehrige Baulandteil des Grundstückes, der erst seit Widmungsänderung im Jahr 2016 bzw. 2019 als Bauland gewidmet ist, war mangels entsprechender Bauplatzerklärung vor der Bauplatzerklärung noch kein Bauplatz.

Die - insoweit unstrittige erstmalige - Erklärung des Baulandteiles des verfahrensgegenständlichen Grundstückes zum Bauplatz erfolgte mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 8. September 2025.

Wie sich auch aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Aufschließungsabgabe ergibt, ist die Abgabepflicht nicht notwendigerweise von der Erbringung von Aufschließungsarbeiten durch die Gemeinde in Hinsicht auf das jeweilige Grundstück abhängig. Die Verpflichtung zur Erbringung von Aufschließungsbeiträgen ist grundsätzlich von der tatsächlichen Durchführung der Aufschließung unabhängig (vgl. VwGH 88/17/0144; 93/17/0007; 2003/17/0026). Wie sich auch aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Aufschließungsabgabe ergibt, ist die Abgabepflicht nicht notwendigerweise von der Erbringung von Aufschließungsarbeiten durch die Gemeinde in Hinsicht auf das jeweilige Grundstück abhängig. Die Verpflichtung zur Erbringung von Aufschließungsbeiträgen ist grundsätzlich von der tatsächlichen Durchführung der Aufschließung unabhängig vergleiche VwGH 88/17/0144; 93/17/0007; 2003/17/0026).

Die Abgabepflicht ist bei Interessentenbeiträgen, anders als bei Gebühren, nicht notwendigerweise von der Erbringung konkreter Leistungen, hier von Aufschließungsarbeiten der erhebungsberechtigten Gemeinde in Hinsicht auf das jeweilige Grundstück abhängig (vgl. VwGH 84/17/0220, 2000/17/0260). Die Abgabepflicht ist bei Interessentenbeiträgen, anders als bei Gebühren, nicht notwendigerweise von der Erbringung konkreter Leistungen, hier von Aufschließungsarbeiten der erhebungsberechtigten Gemeinde in Hinsicht auf das jeweilige Grundstück abhängig vergleiche VwGH 84/17/0220, 2000/17/0260).

Zweifel an der Richtigkeit der von den Abgabenbehörden festgestellten Berechnungsgrundlagen und der berechneten Abgabenhöhe wurden in der Beschwerde ausschließlich hinsichtlich des angewendeten Bauklassenkoeffizienten vorgebracht.

Aus der im Verfahren unbestrittenen Bauplatzfläche (BF) von 1.905,00 m² ergibt sich gemäß 38 Abs.4 NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates ($BL = \sqrt{BF}$). Aus der im Verfahren unbestrittenen Bauplatzfläche (BF) von 1.905,00 m² ergibt sich gemäß Paragraph 38, Absatz 4, NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates ($BL = \sqrt{BF}$).

$BL = \sqrt{1.905,00} = 43,646306$

Der anzuwendende, zur Zeit der Bauplatzerklärung geltende Einheitssatz betrug gemäß der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** über die Festsetzung des Einheitssatzes für die Aufschließungsabgabe € 450,-.

$ES = € 450,-$

Der Bauklassenkoeffizient ergibt sich gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 unmittelbar aus dem Gesetz. Nach dieser Bestimmung beträgt der Bauklassenkoeffizient im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens 1,25. Der Bauklassenkoeffizient ergibt sich gemäß Paragraph 38, Absatz 5, NÖ Bauordnung 2014 unmittelbar aus dem Gesetz. Nach dieser Bestimmung beträgt der Bauklassenkoeffizient im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens 1,25.

Die vorzuschreibende Aufschließungsabgabe errechnet sich daher wie folgt:

$A = BKK \times BL \times ES$

$A = 1,25 \times 43,646306 \times € 450,- = € 24.551,05$

Das Vorliegen anrechenbarer Vorleistungen wurde nicht behauptet. Hinweise auf konkrete frühere Leistungen, deren Ausmaß und das Vorliegen der Voraussetzungen für deren Anrechenbarkeit sind weder aktenkundig noch sonst im Verfahren hervorgekommen.

Das Landesverwaltungsgericht teilt die in der gegenständlichen Beschwerde ausgeführten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht.

Das Landesverwaltungsgericht sieht sich aufgrund des gegenständlichen Beschwerdevorbringens auch zur Stellung eines Normprüfungsantrages beim Verfassungsgericht nicht veranlasst.

Die Gemeindebehörden wie auch das Landesverwaltungsgericht sind zufolge des verfassungsrechtlichen Legalitätsprinzips an die bestehenden Gesetze und Verordnungen gebunden und waren daher berechtigt und verpflichtet, diese Bestimmungen ihren Entscheidungen zugrunde zu legen.

Im Hinblick auf den Legalitätsgrundsatz des Art. 18 B-VG ist die Vorgangsweise der Behörden durch zwingendes Recht gebunden, den Behörden kommt somit ein Vollzugsspielraum gar nicht zu. Im Hinblick auf den Legalitätsgrundsatz des Artikel 18, B-VG ist die Vorgangsweise der Behörden durch zwingendes Recht gebunden, den Behörden kommt somit ein Vollzugsspielraum gar nicht zu.

Insoweit die Bestätigung der Bürgermeisterin vom 19. Dezember 2019 die Vorschreibung von Aufschließungskosten anlässlich der Umwidmung ausschließt, ist festzuhalten, dass zum damaligen Zeitpunkt auch kein Vorschreibungsanlass gegeben war. Insofern kann dem Inhalt des Bestätigungsschreibens auch nicht entgegengetreten werden, wurde doch damit zutreffend das Nichtbestehen eines Vorschreibungsanlasses zum damaligen Zeitpunkt bestätigt.

Erst durch die viel später im Jahr 2025 erfolgte Bauplatzerklärung entstand eine Abgabenschuld des Beschwerdeführers und ein Vorschreibungsanlass für eine Aufschließungsabgabe.

Ein Verzicht auf zukünftige Vorschreibungen kann aus diesem Schreiben weder abgeleitet werden noch wäre ein allfälliger Verzicht überhaupt abgabenrechtlich von Bedeutung. Schon im Hinblick darauf, dass ein Verzicht auf eine Abgabensforderung mangels gesetzlicher Grundlage gar keine Wirkung entfalten könnte, erscheint es völlig abwegig, dem Bestätigungsschreiben vom 19. Dezember 2019 einen derartigen Inhalt zu unterstellen, der sich auch aus dem Wortlaut des Schreibens keinesfalls ableiten lässt.

Abmachungen zwischen Abgabengläubiger und Abgabenschuldner über Bestand und Inhalt der Abgabenschuld – etwa auch über einen gänzlichen Verzicht auf die Abgabensforderung – sind grundsätzlich ohne abgabenrechtliche Bedeutung (VwGH 92/13/0058, 94/17/0387, 97/17/0330, 2007/15/0282, 2012/16/0001, Ra 2015/16/0127, u.a.).

Entstehung, Inhalt und Erlöschen der Abgabenschuld einschließlich des diesbezüglichen Verfahrens und der diesbezüglichen Rechtsformen hoheitlichen Handelns sind - entsprechend dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Abgabenverwaltung - ausschließlich durch das Gesetz geregelt. Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Abgabenschuld ungeachtet der Verwirklichung des Abgabentatbestandes im Fall einer gegenteiligen vertraglichen Vereinbarung zwischen Abgabenschuldner und Abgabengläubiger nicht entstünde oder zum Wegfall gelänge. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist daher eine Abmachung zwischen Organwaltern des Abgabengläubigers und dem Abgabenschuldner über den Inhalt der Abgabenschuld ohne abgabenrechtliche Bedeutung. Abmachungen über den Inhalt einer Abgabenschuld stehen - soweit sie nicht im Gesetz ausdrücklich zugelassen sind - im Widerspruch zu dem aus Art. 18 B-VG abzuleitenden Erfordernis der Gesetzmäßigkeit der Vollziehung der Abgabenvorschriften (VwGH 2007/15/0282, 2003/14/0005). Entstehung, Inhalt und Erlöschen der Abgabenschuld einschließlich des diesbezüglichen Verfahrens und der diesbezüglichen Rechtsformen hoheitlichen Handelns sind - entsprechend dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Abgabenverwaltung - ausschließlich durch das Gesetz geregelt. Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Abgabenschuld ungeachtet der Verwirklichung des Abgabentatbestandes im Fall einer gegenteiligen vertraglichen Vereinbarung zwischen Abgabenschuldner und Abgabengläubiger nicht entstünde oder zum Wegfall gelänge. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist daher eine Abmachung zwischen Organwaltern des Abgabengläubigers und dem Abgabenschuldner über den Inhalt der Abgabenschuld ohne abgabenrechtliche Bedeutung. Abmachungen über den Inhalt einer Abgabenschuld stehen - soweit sie nicht im Gesetz ausdrücklich zugelassen sind - im Widerspruch zu dem aus Artikel 18, B-VG abzuleitenden Erfordernis der Gesetzmäßigkeit der Vollziehung der Abgabenvorschriften (VwGH 2007/15/0282, 2003/14/0005).

Vereinbarungen wie Vergleich oder Verzicht über Abgabenschulden sind gesetzlich nicht vorgesehen, weshalb die Abgabenschuld dadurch nicht erlöschen könnte (vgl. VwGH 2005/17/0088, 2005/14/0124, VwSlg 8158 F/2006, 2003/14/0005, VwSlg 8015 F/2005, u.a.). Vereinbarung wie Vergleich oder Verzicht über Abgabenschulden sind gesetzlich nicht vorgesehen, weshalb die Abgabenschuld dadurch nicht erlöschen könnte vergleiche VwGH 2005/17/0088, 2005/14/0124, VwSlg 8158 F/2006, 2003/14/0005, VwSlg 8015 F/2005, u.a.).

Im Übrigen konnte vom Verwaltungsgericht kein Anlass zur Beanstandung der Abgabeberechnung und -vorschreibung gefunden werden.

Vor diesem Hintergrund ist die erfolgte Vorschreibung der Aufschließungsabgabe im Ergebnis nicht zu beanstanden. Es war spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 - Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht und eine gesicherte und einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt, die unter Punkt 3.1. auch dargelegt wird. Die Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht und eine gesicherte und einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt, die unter Punkt 3.1. auch dargelegt wird.

Schlagworte

Finanzrecht; Aufschließungsabgabe; Abgabenschuld; Grundstück; Umwidmung; Bauplatzerklärung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNl:2026:LVwG.AV.479.001.2026

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noel.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at