

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/17 LVwG- AV-624/001-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2026

Entscheidungsdatum

17.06.2026

Norm

BAO §4 Abs1

BauO NÖ 2014 §38 Abs7

BauO NÖ 2014 §39 Abs3

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 Hofrat Mag. Röper als Einzelrichter über die Beschwerde von Herrn A, vertreten durch Rechtsanwalt B, ***, ***, vom 16. April 2026 gegen die Berufungsentscheidung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 16. März 2026, Zl. ***, mit dem der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 24. November 2020, Zl. ***, betreffend Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014 keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Der Beschwerde wird gemäß § 279 Bundesabgabenordnung (BAO) stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend abgeändert, als die zu entrichtende Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 iVm § 38 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 mit einem Betrag von € 1.945,51 festgesetzt wird. Der Beschwerde wird gemäß Paragraph 279, Bundesabgabenordnung (BAO) stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend abgeändert, als die zu entrichtende Ergänzungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 38, Absatz 7, NÖ Bauordnung 2014 mit einem Betrag von € 1.945,51 festgesetzt wird.

2.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist

Baupl.	Fläche	Berechn.-Baukl.	Baukl.	Baukl.-	Eiheits-	Ergänz.-	
Nr.	in m²	länge	koeff.neu	koeff.alt	Differenz	satz	abgabe
***	877,00	29,6142	1,00	€ 730,00	€ 21.618,37		
***	877,00	29,6142	1,25		€ 730,00		€ 27.022,96
		29,6142	0,25	€ 730,00	€ 5.404,59		

1.2.2.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und begründete diese umfangreich.

1.2.3.

Mit Berufungsentscheidung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 16. März 2026, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass die damals (in den 1970er Jahren) augenscheinlich getätigten Zahlungen dem Zweck der Übernahme einer Privatstraße in das Eigentum der Marktgemeinde *** - öffentliches Gut, gedient hätten. Somit sei die Instandhaltungspflicht, Wartung der Straße sowie der Ortsbeleuchtung, Schneeräumung etc. der Marktgemeinde *** übertragen worden. Der daraus resultierende finanzielle Vorteil liegt eindeutig auf Seiten der Grundstückseigentümer, da seit damals für die Instandhaltung der Fahrbahn, die Schneeräumung, die Wartung der Ortsbeleuchtung etc., ein Vielfaches der damals geleisteten Kosten angefallen sind. Weiters wird angemerkt, dass erst 2012 Bauklassen in *** festgelegt worden sind. Die damals geleisteten Zahlungen könnten maximal auf die Bauklasse I angerechnet werden. Das gegenständliche Grundstück sei in der Bauklasse II bebaubar. Somit wäre mit Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung vom 13. Oktober 2020 für den Zubau eines Geräteraumes zum bestehenden Nebengebäude die Ergänzungsabgabe gern. § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorzuschreiben gewesen, da zum Zeitpunkt der Entrichtung des Beitrages zur Herstellung der Straße, mangels Festlegung der Bauklassen im Bebauungsplan, kein Bauklassenkoeffizient angewendet worden sei. Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 sei die Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn eine rechtskräftige Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage vorliege. Diese Voraussetzung sei im gegenständlichen Fall erfüllt durch die mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. Oktober 2020, Zl. ***, rechtskräftig erteilte Bewilligung erfüllt worden. Für das gegenständliche Grundstück habe weder die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages, noch die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe bis dato festgestellt werden können. Auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe in der Vergangenheit habe nicht festgestellt werden können. Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten werde der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gelte auch § 38 Abs. 7 NÖ Bauordnung sinngemäß. Mit Berufungsentscheidung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 16. März 2026, Zl. ***, wurde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass die damals (in den 1970er Jahren) augenscheinlich getätigten Zahlungen dem Zweck der Übernahme einer Privatstraße in das Eigentum der Marktgemeinde *** - öffentliches Gut, gedient hätten. Somit sei die Instandhaltungspflicht, Wartung der Straße sowie der Ortsbeleuchtung, Schneeräumung etc. der Marktgemeinde *** übertragen worden. Der daraus resultierende finanzielle Vorteil liegt eindeutig auf Seiten der Grundstückseigentümer, da seit damals für die Instandhaltung der Fahrbahn, die Schneeräumung, die Wartung der Ortsbeleuchtung etc., ein Vielfaches der damals geleisteten Kosten angefallen sind. Weiters wird angemerkt, dass erst 2012 Bauklassen in *** festgelegt worden sind. Die damals geleisteten Zahlungen könnten maximal auf die Bauklasse römisch eins angerechnet werden. Das gegenständliche Grundstück sei in der Bauklasse römisch zwei bebaubar. Somit wäre mit Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung vom 13. Oktober 2020 für den Zubau eines Geräteraumes zum bestehenden Nebengebäude die Ergänzungsabgabe gern. Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 vorzuschreiben gewesen, da zum Zeitpunkt der Entrichtung des Beitrages zur Herstellung der Straße, mangels Festlegung der Bauklassen im Bebauungsplan, kein Bauklassenkoeffizient angewendet worden sei. Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 sei die Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn eine rechtskräftige Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage vorliege. Diese Voraussetzung sei im gegenständlichen Fall erfüllt durch die mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. Oktober 2020, Zl. ***, rechtskräftig erteilte Bewilligung erfüllt worden. Für das gegenständliche Grundstück

habe weder die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages, noch die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe bis dato festgestellt werden können. Auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe in der Vergangenheit habe nicht festgestellt werden können. Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (Paragraph 23,) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten werde der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gelte auch Paragraph 38, Absatz 7, NÖ Bauordnung sinngemäß.

1.2.4.

Mit Schreiben vom 16. März 2026 erhob der Beschwerdeführer durch seine ausgewiesene Rechtsvertretung rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und begründete diese im Wesentlichen wie folgt:

„4. Beschwerdegründe:

Durch die Beschwerde erachtet sich mein Mandant in seinem subjektiven Recht auf Gewährung einer Reduktion bei Festsetzung der Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs 3 iVm § 38 Abs 7 NÖ BO) sowie auf fehlerfreie Anwendung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung, der BAO und des AVG verletzt. Aus diesem Grund wird der Berufungsbescheid in seinem gesamten Umfang angefochten. Geltend gemacht werden die inhaltliche Rechtswidrigkeit. Durch die Beschwerde erachtet sich mein Mandant in seinem subjektiven Recht auf Gewährung einer Reduktion bei Festsetzung der Ergänzungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 38, Absatz 7, NÖ BO) sowie auf fehlerfreie Anwendung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung, der BAO und des AVG verletzt. Aus diesem Grund wird der Berufungsbescheid in seinem gesamten Umfang angefochten. Geltend gemacht werden die inhaltliche Rechtswidrigkeit.

a) Inhaltliche Rechtswidrigkeit wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung:

aa) Erfreulich ist, dass die belangte Behörde erstmals anerkennt, dass von den Rechtsvorgängern des Beschwerdeführers Zahlungen geleistet wurden.

„Die damals, augenscheinlich getätigten Zahlungen dienten dem Zweck der Übernahme einer Privatstraße in das Eigentum der Marktgemeinde *** - öffentliches Gut, somit wurde die Instandhaltungspflicht, Wartung der Straße sowie der Ortsbeleuchtung, Schneeräumung, ... der Marktgemeinde ***.

Der daraus resultierende finanzielle Vorteil liegt eindeutig auf Seiten der Grundstückseigentümer/innen da seit damals für die Instandhaltung der Fahrbahn, die Schneeräumung, die Wartung der Ortsbeleuchtung, ein Vielfaches der damals geleisteten Kosten angefallen sind.“

Aus der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung vom 25.01.2019 (Beilage ./I) selbst geht hervor, dass es im Zusammenhang mit der Anrechnung von Vorleistungen keinen Unterschied macht, ob es sich um Aufschließungs- oder um Ergänzungsabgaben handelt. Entscheidend ist, ob auf dieses Grundstück (einen Bauplatz) „unabhängig von einem Abgabeanlass — bereits früher sogenannte Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht“ wurden. So sind diese jedenfalls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. Somit ist es, anders als die belangte Behörde in ihrem hier angefochtenen Bescheid wertet, völlig egal, ob es sich bei der Anrechnungsfrage um ein Verfahren gemäß § 14 NÖ Bauordnung handelt oder gemäß § 39 NÖ Bauordnung oder um Zahlungen zum Zweck der Übernahme einer Privatstraße. Bei dem vorgelegten Bescheid *** vom 31.07.1987 und den weiteren vorgelegten Urkunden handelt es sich um einen konkret in der Rechtsauskunft des Amtes der NÖ Landesregierung vom 04.02.2021 (Beilage 72) geforderten Nachweis, dass hier betreffend das verfahrensgegenständliche Grundstück Vorleistungen erbracht worden sind, die für den Abgabenverpflichteten anrechenbar sind. Aus der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung vom 25.01.2019 (Beilage ./I) selbst geht hervor, dass es im Zusammenhang mit der Anrechnung von Vorleistungen keinen Unterschied macht, ob es sich um Aufschließungs- oder um Ergänzungsabgaben handelt. Entscheidend ist, ob auf dieses Grundstück (einen Bauplatz) „unabhängig von einem Abgabeanlass — bereits früher sogenannte Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht“ wurden. So sind diese jedenfalls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei

einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. Somit ist es, anders als die belangte Behörde in ihrem hier angefochtenen Bescheid wertet, völlig egal, ob es sich bei der Anrechnungsfrage um ein Verfahren gemäß Paragraph 14, NÖ Bauordnung handelt oder gemäß Paragraph 39, NÖ Bauordnung oder um Zahlungen zum Zweck der Übernahme einer Privatstraße. Bei dem vorgelegten Bescheid *** vom 31.07.1987 und den weiteren vorgelegten Urkunden handelt es sich um einen konkret in der Rechtsauskunft des Amtes der NÖ Landesregierung vom 04.02.2021 (Beilage 72) geforderten Nachweis, dass hier betreffend das verfahrensgegenständliche Grundstück Vorleistungen erbracht worden sind, die für den Abgabenverpflichteten anrechenbar sind.

Der Beschwerdeführer hat mit dem Wiederaufnahmeantrag als Beilagenkonvolut A das Mail an Frau C vom 09.12.2020 mit u.a. folgenden Beilagen vorgelegt:

Mit Schreiben vom 31.07.1965 (Beilage 73) wurde dem damaligen Verkäufer bekannt gegeben, dass eine Siedlungsgemeinschaft „***/**“ gegründet wurde und aus diesem Schreiben geht auch hervor, dass Bedingung zum Kauf der jeweiligen Grundstücke war, dass zusätzliche einmalige Aufschließungskosten für einen Wasser- und Kanalanschluss von den jeweiligen Käufern zu entrichten waren. Die Wasserversorgung sollte durch eine Ringleitung erfolgen.

Aus dem Übergabeprotokoll der Siedlungsgemeinschaft *** (***) vom 31.05.1969 (Beilage 74) geht unter Punkt 4. hervor, dass von dieser Siedlungsgemeinschaft neben der Wasserversorgung auch die Straßenbeleuchtung finanziert worden ist. Weiters geht aus dem Schreiben der Siedlungsgemeinschaft *** vom 15.01.1971 (Beilage ./5) hervor, dass die Siedler zum Bau der Siedlungsstraße einen Baubetrag von ATS 6.000,00 pro Parzelle zu leisten hatten.

Weiters wurden auch händische Aufzeichnungen vorgelegt, in denen die Eigentümer der jeweiligen Parzellen angeführt sind und die Beträge, die einbezahlt wurden. So sind bei den Parzellen *** und *** die Eltern des Beschwerdeführers mit dem Familiennamen „A“ angeführt und die zu leistende Beträge, nämlich ATS 4.980,00 und ATS 1.500,00 (Beilage ./6).

Die entsprechenden Zahlungsbelege seiner Eltern D (Beilage ./7) und E (Beilage 78) hat der Beschwerdeführer als Teil des Beilagenkonvolutes B vorgelegt.

Aus der Abrechnung „Straßenbau“ ist auch zu entnehmen, dass den damaligen Eigentümer der Parzelle ***, F, ATS 6.000,00 vorgeschrieben wurden (Beilage ./6).

Als Teil des Beilagenkonvolutes B hat der Beschwerdeführer auch ein Schreiben der Gemeinde *** vom 28.10.1969 (Beilage 79) an die Siedlungsgemeinschaft *** vorgelegt, aus der ersichtlich ist, dass 20% der Finanzierung der Straßenbeleuchtung durch die Gemeinde durchgeführt wurden, der Rest von der Siedlungsgemeinschaft. Zu diesem Zweck wurde der Siedlungsgemeinschaft ein Darlehen zur Verfügung gestellt, das von der Siedlungsgemeinschaft zurückzuzahlen war.

Außerdem hat der Beschwerdeführer als Teil des Beilagenkonvolutes B eine Abrechnung der Gemeinde *** vom 11.02.1972 (Beilage 710) vorgelegt, wo bestätigt wird, dass folgende Anlegerbeiträge für die Straßenherstellung in der *** eingegangen sind. Darunter befindet sich als 6. Position von oben der Zahlungseingang „15.10.1970 A ATS 4.500,00“. Auf Seite 2 befindet sich hier als 5. Position von unten gesehen in der Mitte des Blattes der Zahlungseingang „09.08.1971 F ATS 6.000,00“. Aus der Endabrechnung vom 13. Juli 1973 (Beilage ./11) geht auch hervor, dass von der *** ein Randstreifen zur Ableitung von Oberflächenwässern mitfinanziert wurde.

Als fehlendes Bindeglied und Beweismittel hat nunmehr der Beschwerdeführer einen Abgabenbescheid vom 31.07.1987 (Beilage 712) erhalten, der als Bindeglied und Schlusstück der Beweisführung zu sehen ist. Es handelt sich hier um einen Bescheid für G und H als Eigentümer der Grundstückes ***, somit die Parzelle *** in der ***. H und G sind somit Rechtsnachfolger der vorherigen Eigentümer der Parzelle *** F, die davor gesondert erwähnt wurden.

Auf Seite 2 dieses Bescheides heißt es im 3. Absatz „Auf Grund der bereits erbrachten Leistungen für die Herstellung der Fahrbahn, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung wird der Beitrag um 75% reduziert und die restlichen 25% für die Gehsteigerherstellung vorgeschrieben“. Wie bereits oben dargestellt und nachgewiesen, haben die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers, ebenfalls als Mitglieder der *** bzw. der Wassergenossenschaft ***, aufgrund der hier nochmals eigens vorgelegt und erwähnten Dokumente nachvollziehbar Zahlungen für die Herstellung der Fahrbahn, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung ebenfalls bezahlt. Zahlscheine

wurden vorgelegt. Dies ist somit ein Beweis, dass für die Herstellung der Fahrbahn, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung von Mitgliedern der Siedlungsgemeinschaft *** (***), darunter die Eltern und Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers, tatsächlich Geldbeträge geleistet worden sind, sodass diese nachgewiesenen Eigenleistungen auf die Ergänzungsabgabe anzurechnen sind. Dies ist auch aufgrund des Gleichheitssatzes im Sinne einer Gleichbehandlung mit dem Sachverhalt Parzelle *** (F/G und H) geboten. Gemäß der Auskunft des Amtes der NÖ Landesregierung vom 25.01.2019 (Beilage ./I), die bereits zitiert worden ist, ist es unerheblich, aus welchen Rechtsgrund diese Zahlungen geleistet wurden. Wesentlich ist, dass ein finanzieller Beitrag für die Schaffung der gesamten Infrastruktur geleistet wurde, so z.B. dass Eigenleistungen in Form von Geld, Material oder Arbeit erbracht worden sind. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte somit die belangte Behörde die durch die vorgelegten Urkunden nachgewiesen, und auch in der Begründung des Bescheides vom 31.07.1987 bestätigten Zahlungen der damaligen Mitglieder der Siedlungsgemeinschaft *** (vormals ***) einen finanziellen Beitrag zur Schaffung der Infrastruktur geleistet haben. Da der Beschwerdeführer durch die vorgelegten Urkunden auch nachgewiesen hat, dass seine Eltern und Rechtsvorgänger sowohl Mitglieder der Siedlungsgemeinschaft *** / *** und der Wassergenossenschaft *** waren, sind diese Zahlungen den jeweiligen Mitgliedern anteilig zuzurechnen.

In diesem Zusammenhang ist zu rügen, dass der als Beilage ./C im Wiederaufnahmeverfahren vorgelegte Bescheid vom 31.07.1987, ***, als Beweismittel dafür dient, dass die Siedlungsgemeinschaft *** / ***, der auch die Rechtsvorgänger im Grundstückseigentum des Beschwerdeführers angehörten, Vorleistungen erbrachten, die bei der Bemessung der Ergänzungsabgabe anzurechnen gewesen wären und - bei Beilage ./C beweist — in vergleichbaren Fällen auch angerechnet wurden! Dass der Bescheid (Beilage ./C bzw. ./12) in seinem Spruch ein anderes Grundstück betrifft, sei zugestanden. Den über den Spruch hinausgehenden Sachverhalt in der zitierten Begründung wäre aber eigens zu werten gewesen, nämlich als Baustein dafür, dass im gegenständlichen Gebiet der Siedlungsgemeinschaft *** / *** und der Wassergenossenschaft *** bei anderen Grundstückseigentümern Bescheide erlassen worden sind über die Festlegung von Aufschließungsbeiträgen, bei denen die in diesem Verfahren bereits nachgewiesenen Vorleistungen sehr wohl angerechnet worden sind. Der vorgelegte Bescheid Beilage ./C bzw. ./12 entfaltet somit im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot sehr wohl Beweiswirkung. Da nämlich der Beschwerdeführer in diesen Verfahren durch vorgelegte Urkunden bewiesen hat, dass seine Rechtsvorgänger (nämlich seine Eltern) Zahlungen betreffend den Straßenbau (Fahrbahn) sowie für Beleuchtung und Ableitung von Oberwässern geleistet haben und auch die entsprechenden Zahlungsbelege vorgelegt hat, kann durch Beilage JC bzw. ./12 bewiesen werden, dass diese Urkunden bei anderen Grundstücken dazugeführt haben, dass diese Vorleistungen auf die Festsetzung der Aufschließungsbeiträge angerechnet wurden. Er hat somit im Sinne des Gleichheitsgebotes aufgrund dieser vorgelegten Urkunden und der Beilage ./C bzw. ./12 auf Grundlage des Gleichbehandlungsgebotes sehr wohl einen Anspruch auf reduzierte Festlegung seiner Aufschließungskosten.

Als Beilage ./13 wird vorgelegt ein Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde *** vom Januar 1965 samt Plan, wo die Abteilung eines Grundstücks von I an die Gemeinde bewilligt wurde, das an die Bedingung geknüpft war, dass der Abteilungswerber I dessen Rechtsnachfolger die „***“ und im weiteren unter anderem der Beschwerdeführer sind, dass die Kosten der Errichtung einer 4 m breiten Straße samt Kanalisierung und Beleuchtung von I übernommen werden. Korrespondierend dazu das Schreiben vom 13.06.1973, das Rechtsanwalt J, der diesen Sachverhalt ausgehoben hat (Beilage ./14). Als Beilage ./13 wird vorgelegt ein Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde *** vom Januar 1965 samt Plan, wo die Abteilung eines Grundstücks von römisch eins an die Gemeinde bewilligt wurde, das an die Bedingung geknüpft war, dass der Abteilungswerber römisch eins dessen Rechtsnachfolger die „***“ und im weiteren unter anderem der Beschwerdeführer sind, dass die Kosten der Errichtung einer 4 m breiten Straße samt Kanalisierung und Beleuchtung von römisch eins übernommen werden. Korrespondierend dazu das Schreiben vom 13.06.1973, das Rechtsanwalt J, der diesen Sachverhalt ausgehoben hat (Beilage ./14).

Weiters werden vorgelegt die vorgefundenen Urkunden, nämlich ein Schreiben vom 18.09.1969 (Beilage ./15), wo die Siedlungsgemeinschaft *** an ihre Miteigentümer Finanzierungsbeiträge zur Straßenbeleuchtung vorgeschrieben hat. Die Bezug habende Rechnung der Straßenbeleuchtung durch die Firma K vom 21.01.1969 wird ebenfalls vorgelegt als Beilage ./16.

Ergänzend zum Urkundenkonvolut ./B, wo bereits nachgewiesen wurde, dass die Wassergenossenschaft ***, deren Mitglied auch Herr D war, der Vater des Beschwerdeführers, wo einerseits ersichtlich ist, dass die Mitglieder Wassergenossenschaft *** gemeinsam Kosten für die Errichtung der Straße bezahlt haben. Aus der Abrechnung vom

11.02.1972, Beilage ./10, ist ersichtlich, dass am 15.10.1970 Herr D als Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers ATS 4.500,00 bezahlt hat, samt 2 Beiblättern (Beilage ./17 und ./18) mit händischen Aufzeichnungen der entsprechenden Zahlungsnachweise.

Weiters wird nunmehr auch vorgelegt eine Rechnung samt Urkunden, aus denen ersichtlich ist, dass Herr D, der Vater des Beschwerdeführers, ÖS 62.063,88 bezahlt hat zur Asphaltierung einer Fläche zwischen dem Straßenrand und der Grundstücksgrenze (Beilagenkonvolut ./19). Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wären somit die getätigten Vorleistungen zu berücksichtigen gewesen und die vorgeschriebene Aufschließungsgebühr wäre daher zu reduzieren gewesen.

bb) Die belangte Behörde fuhr in der Begründung der Berufung auch aus:

Weiters wird angemerkt, dass erst 2012 Bauklassen in *** festgelegt wurden.

Der Gemeindevorstand vertritt die Rechtsansicht, dass die damals geleisteten Zahlungen max. auf die Bauklasse I angerechnet werden können. Das gegenständliche Grundstück ist mit Bauklasse II bebaubar. Somit wäre mit Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung vom 13.10.2020 für den Zubau eines Geräteraumes zum bestehenden Nebengebäude die Ergänzungsabgabe gern. § 39 Abs. 3 vorzuschreiben gewesen, da zum Zeitpunkt der Entrichtung des Beitrages zur Herstellung der Straße, mangels Festlegung der Bauklassen im Bebauungsplan, kein Bauklassenkoeffizient angewendet wurde. Der Gemeindevorstand vertritt die Rechtsansicht, dass die damals geleisteten Zahlungen max. auf die Bauklasse römisch eins angerechnet werden können. Das gegenständliche Grundstück ist mit Bauklasse römisch zwei bebaubar. Somit wäre mit Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung vom 13.10.2020 für den Zubau eines Geräteraumes zum bestehenden Nebengebäude die Ergänzungsabgabe gern. Paragraph 39, Absatz 3, vorzuschreiben gewesen, da zum Zeitpunkt der Entrichtung des Beitrages zur Herstellung der Straße, mangels Festlegung der Bauklassen im Bebauungsplan, kein Bauklassenkoeffizient angewendet wurde.

Diese rechtliche Beurteilung ist unrichtig. Aus der bereits vorgelegten Auskunft des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Beilage ./I) ergibt sich rechtlich folgendes:

„Wurden für ein Grundstück (einen Bauplatz) - unabhängig von einem Abgabeanlass - bereits früher sog. Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht, so sind diese jeden- falls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. (Zu Doppelbelastungen soll es dem Willen des Gesetzgebers nach also nicht kommen.) Es ist auch nicht richtig, dass die damals geleisteten Zahlungen maximal auf die Bauklasse I angerechnet werden können. Aus der bereits vorgelegten Auskunft des Amtes der NÖ Landesregierung auf Seite 4 geht hervor, dass „die „Gesamtleistung“ ist also lediglich mit der Ergänzungsabgabe erfüllt. (Ist der Unterschied zwischen alter und neuer Bauklasse 1 so beträgt diese EA nur 20% der Aufschließungsabgabe).“ „Wurden für ein Grundstück (einen Bauplatz) - unabhängig von einem Abgabeanlass - bereits früher sog. Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht, so sind diese jeden- falls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. (Zu Doppelbelastungen soll es dem Willen des Gesetzgebers nach also nicht kommen.) Es ist auch nicht richtig, dass die damals geleisteten Zahlungen maximal auf die Bauklasse römisch eins angerechnet werden können. Aus der bereits vorgelegten Auskunft des Amtes der NÖ Landesregierung auf Seite 4 geht hervor, dass „die „Gesamtleistung“ ist also lediglich mit der Ergänzungsabgabe erfüllt. (Ist der Unterschied zwischen alter und neuer Bauklasse 1 so beträgt diese EA nur 20% der Aufschließungsabgabe).“

Dies wurde jedoch - soweit erkennbar - im angefochtenen Bescheid berechneten Ergänzungsabgabe nicht berücksichtigt. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wären somit die getätigten Vorleistungen zu berücksichtigen gewesen und die vorgeschriebene Aufschließungsgebühr wäre daher zu reduzieren gewesen.

cc) Hilfsweise wird unter einem der Antrag gestellt, dass diese Vorleistungen, die nunmehr nachgewiesen worden sind, in Anwendung des § 295a BAO anzurechnen sind und somit der angefochtene Bescheid entsprechend zu berichtigen ist.“ cc) Hilfsweise wird unter einem der Antrag gestellt, dass diese Vorleistungen, die nunmehr nachgewiesen worden sind, in Anwendung des Paragraph 295 a, BAO anzurechnen sind und somit der angefochtene Bescheid entsprechend zu berichtigen ist.“

1.3. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

Mit Schreiben vom 17. April 2026 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Plänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Bürgermeisters) vor.

Im Rahmen der für den 1. Juni 2026 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde vom Verhandlungsleiter ausgeführt, dass es unstrittig sei, dass die in der *** vorhandene Privatstraße Anfang der 70er Jahre von der Gemeinde übernommen worden ist und diese Straße in das Straßennetz der Marktgemeinde *** eingegliedert wurde. Weiters sei unstrittig, dass offenkundig der Siedlungsgenossenschaft Aufschließungskosten („Anrainerbeiträge“) vorgeschrieben worden sind. Weiters sei unstrittig, dass für die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers nach den vorliegenden Unterlagen ein „Anliegerbeitrag“ von ATS 6.000 vorgesehen war. Auf der Abrechnung der Anrainerbeiträge der Gemeinde *** vom 11. Februar 1972 (Beilage ./10) finde sich mit Datum vom 15.10.1970 der Name L mit einem Betrag von ATS 4.500,--, wobei anzumerken, dass bei diesem Namen offenbar ein Korrekturversuch mit der Schreibmaschine unternommen worden sein dürfte, da nicht klar ersichtlich sei, ob der dritte Buchstabe ein R oder vielleicht ein I ist. In Zusammenschau mit der Überweisung aus 1972 (Verwendungszweck „Rest Straße“) in der Höhe von ATS 1.500 wäre somit ein Betrag von ATS 6.000 erreicht, der den üblichen „Anrainerbeiträgen“ in der *** entsprochen hat. Im Rahmen der für den 1. Juni 2026 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde vom Verhandlungsleiter ausgeführt, dass es unstrittig sei, dass die in der *** vorhandene Privatstraße Anfang der 70er Jahre von der Gemeinde übernommen worden ist und diese Straße in das Straßennetz der Marktgemeinde *** eingegliedert wurde. Weiters sei unstrittig, dass offenkundig der Siedlungsgenossenschaft Aufschließungskosten („Anrainerbeiträge“) vorgeschrieben worden sind. Weiters sei unstrittig, dass für die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers nach den vorliegenden Unterlagen ein „Anliegerbeitrag“ von ATS 6.000 vorgesehen war. Auf der Abrechnung der Anrainerbeiträge der Gemeinde *** vom 11. Februar 1972 (Beilage ./10) finde sich mit Datum vom 15.10.1970 der Name L mit einem Betrag von ATS 4.500,--, wobei anzumerken, dass bei diesem Namen offenbar ein Korrekturversuch mit der Schreibmaschine unternommen worden sein dürfte, da nicht klar ersichtlich sei, ob der dritte Buchstabe ein R oder vielleicht ein römisch eins ist. In Zusammenschau mit der Überweisung aus 1972 (Verwendungszweck „Rest Straße“) in der Höhe von ATS 1.500 wäre somit ein Betrag von ATS 6.000 erreicht, der den üblichen „Anrainerbeiträgen“ in der *** entsprochen hat.

1.4. Feststellungen:

Im Zuge der Anfang der 70er Jahre erfolgten Übernahme der in der *** vorhandenen Privatstraße in das Straßennetz der Marktgemeinde *** wurde den Rechtsvorgängern des Beschwerdeführers ein „Anliegerbeitrag“ von ATS 6.000,00 vorgeschrieben. Von diesen wurden im Oktober 1970 der Betrag von ATS 4.500,00 und im Jahre 1972 der Betrag von ATS 1.500,00 bezahlt.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. *** EZ *** KG *** mit der topographischen Anschrift ***, ***.

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück ist bis zur Erlassung des Abgabenbescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 24. November 2020, Zl. ***, weder eine Aufschließungsabgabe (Aufschließungsbeitrag) noch eine Ergänzungsabgabe nach den NÖ Bauordnungen 1883, 1969 oder 2014 vorgeschrieben worden.

Der Betrag von ATS 6.000,00 im Jahresschnitt 1972 entspricht einem Betrag von € 3.459,08 im November 2020 (Quelle: Wertsicherungsrechner der Statistik Austria, ***)

1.5. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in diesen Akt der Marktgemeinde *** sowie durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch und Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Im Wesentlichen ist der Sachverhalt als unstrittig zu beurteilen und ergibt sich dieser aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid, sowie aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers, soweit dieses den Feststellungen (s.o. Punkt 1.5.) nicht entgegentritt.

2. Anzuwendende Rechtsvorschriften:

2.1. Bundesabgabenordnung – BAO idFBGBl. I Nr. 98/2025:2.1. Bundesabgabenordnung – BAO in der Fassung BGBl. römisch eins Nr. 98/2025:

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

§ 254. Durch Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Paragraph 254, Durch Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten.

§ 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.

2.2. NÖ Bauordnung 2014 idF LGBl. 40/2025 2.2. NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung LGBl. 40/2025:

Aufschließungsabgabe

§ 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 Aufschließungsabgabe 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 Aufschließungsabgabe 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 Aufschließungsabgabe 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 Aufschließungsabgabe (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. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet: (3) Die Aufschließungsabgabe (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,. 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:

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

(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

o bis zu 0,8 1,5

o bis zu 1,1 1,75

o bis zu 1,5 2,0 und

o bis zu 2,0 2,5

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

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

(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. ...

Ergänzungsabgabe

§ 39. (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 bzw. mit Erlassung des Umlegungsbescheides nach § 44 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. ...Paragraph 39, (1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (Paragraph 10 und römisch fünf. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung) ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, bzw. mit Erlassung des Umlegungsbescheides nach Paragraph 44, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. ...

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)

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

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

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

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

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

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. ...

(3) Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und (3) Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins a, Ziffer eins und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und

- bei einer Grundteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder- bei einer Grundteilung (Paragraph 10, Absatz eins, NÖ Bauordnung, Landesgesetzblatt Nr. 166 aus 1969,, und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder

- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder

- anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder

- ein niedriger Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.- ein niedriger Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse römisch zwei.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der Bauordnung für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist. Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des Paragraph 38, Absatz eins, zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach Paragraph 14, Absatz 5, der Bauordnung für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass ebenfalls vorzuschreiben, wenn anlässlich einer früheren Vereinigung von

- bebauten Bauplätzen gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 mit umliegenden Grundstücken aufgrund des § 39 Abs. 1 zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder- bebauten Bauplätzen gemäß Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, mit umliegenden Grundstücken aufgrund des Paragraph 39, Absatz eins, zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder

- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon die Berechnung einer Ergänzungsabgabe zu keinem positiven Betrag führte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach § 38 Abs. 7 ergab.- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon die Berechnung einer Ergänzungsabgabe zu keinem positiven Betrag führte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach Paragraph 38, Absatz 7, ergab.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden 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 (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert: Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden 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 (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu – BKK alt) x BL x ES neu....

2.3. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** idF vom 18. März 2023
2.3. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** in der Fassung vom 18. März 2023:

Aufgrund des § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. (LGBl. I/2015(StF) idF 20/2022) wird verordnet
Aufgrund des Paragraph 38, Absatz 6, der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. (LGBl. I/2015(StF) in der Fassung 20 aus 2022,) wird verordnet:

§1

Der Einheitssatz wird aufgrund des gegenwärtigen Lohn- und Preisniveaus mit € 730,00 festgelegt.

2.4. NÖ Bauordnung 1883:

Obliegenheiten des Abteilungswerbers

§ 14. (1) Sind bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze neue Straßen oder Gassen projektiert, so hat der Abteilungswerber den zur Herstellung neuer Straßen oder Gassen bis zur Einmündung in die bereits bestehenden Straßen oder Gassen sowie den zur Verbreiterung der bestehenden Straßen oder Gassen nach Maßgabe der bestimmten Baulinien erforderlichen Grund, insoweit dieser sein Eigentum ist, in dem festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde zu übergeben. ...
Paragraph 14, (1) Sind bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze neue Straßen oder Gassen projektiert, so hat der Abteilungswerber den zur Herstellung neuer Straßen oder Gassen bis zur Einmündung in die bereits bestehenden Straßen oder Gassen sowie den zur Verbreiterung der bestehenden Straßen oder Gassen nach Maßgabe der bestimmten Baulinien erforderlichen Grund, insoweit dieser sein Eigentum ist, in dem festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde zu übergeben. ...

(5) Der Abteilungswerber hat überdies folgende Beiträge zu leisten:

1. Einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn der im Abteilungsplane vorgesehenen Straßen. Der Beitrag darf 80% der ortsüblichen Kosten einer gewalzten Straße mit genügendem Unterbau (Fahrbahn- und Oberflächenentwässerung) nicht übersteigen.

2. Einen Beitrag zu den im Abteilungsgebiete erforderlichen Kanalisierungs-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen in derselben Höhe. Wird die Erfüllung der unter Punkt 1. und 2. angeführten Leistungen vom Abteilungswerber nicht in angemessener Weise sichergestellt, so kann die Abteilungsbewilligung versagt oder zurückgezogen werden. Die Bestimmungen dieses Absatzes finden auf Abteilungswerber keine Anwendung, welche nachweisen können, dass ihnen für das geplante Bauvorhaben auf Grund des Bundesgesetzes vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252, vom Bundes-Wohn- und Siedlungsamt finanzielle Hilfe geleistet oder zugesichert wurde.
2. Einen Beitrag zu den im Abteilungsgebiete erforderlichen Kanalisierungs-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen in derselben Höhe. Wird die Erfüllung der unter Punkt 1. und 2. angeführten Leistungen vom Abteilungswerber nicht in angemessener Weise sichergestellt, so kann die Abteilungsbewilligung versagt oder zurückgezogen werden. Die Bestimmungen dieses Absatzes finden auf Abteilungswerber keine Anwendung, welche nachweisen können, dass ihnen für das geplante Bauvorhaben auf Grund des Bundesgesetzes vom 15. April 1921, Bundesgesetzblatt , Nr. 252, vom Bundes- Wohn- und Siedlungsamt finanzielle Hilfe geleistet oder zugesichert wurde.

2.5. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG idF BGBl. 50/2025
2.5. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG in der Fassung BGBl. 50/2025:

§ 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.

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

1. Beschlüsse gemäß § 30a Abs. 1, 3, 8 und 9; 1. Beschlüsse gemäß Paragraph 30 a, Absatz eins, 3, 8 und 9;
2. Beschlüsse gemäß § 30b Abs. 3; 2. Beschlüsse gemäß Paragraph 30 b, Absatz 3,;
3. Beschlüsse gemäß § 61 Abs. 2. 3. Beschlüsse gemäß Paragraph 61, Absatz 2,

(3) Gegen verfahrensleitende Beschlüsse ist eine abgesonderte Revision nicht zulässig. Sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden. ...

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

3. Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Die Beschwerde ist begründet.

3.1.1.

In der Sache ist eingangs festzuhalten, dass die von den Abgabenbehörden der mitbeteiligten Gemeinde der Abgabenfestsetzung zugrunde gelegten Berechnungen außer Streit stehen.

Das Beschwerdevorbringen lässt sich vielmehr auf die Frage reduzieren, ob bei Vorschreibung der Ergänzungsabgabe die erbrachten Anliegerbeiträge in der Höhe von ATS 6.000,00 valorisiert anzurechnen sind.

3.1.2.

Nach § 4 Abs. 1 der von den Verwaltungsbehörden (und dem erkennenden Gericht) anzuwendenden BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Angesichts der Komplexität der Sachlage ist zunächst darauf hinzuweisen, dass aus der rechtlichen Konstruktion der Abgabenschuldverhältnisse folgt, dass dieses bereits mit Verwirklichung eines gesetzlich normierten Abgabentatbestandes entsteht. Der Abgabenbescheid ist seinen wesentlichen Merkmalen nach lediglich feststellender Natur. Er bringt den Abgabenanspruch 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 Abgabenanspruch entstanden ist. Da sich der Abgabenanspruch der Gemeinde aus der Sicht des Abgabepflichtigen als Abgabenschuld darstellt, ist die Abgabenfestsetzung zulässig, sobald die Abgabenschuld entstanden ist. Nach Paragraph 4, Absatz eins, der von den Verwaltungsbehörden (und dem erkennenden Gericht) anzuwendenden BAO entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Angesichts der Komplexität der Sachlage ist zunächst darauf hinzuweisen, dass aus der rechtlichen Konstruktion der Abgabenschuldverhältnisse folgt, dass dieses bereits mit Verwirklichung eines gesetzlich normierten Abgabentatbestandes entsteht. Der Abgabenbescheid ist seinen wesentlichen Merkmalen nach lediglich feststellender Natur. Er bringt den Abgabenanspruch 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 Abgabenanspruch entstanden ist. Da sich der Abgabenanspruch der Gemeinde aus der Sicht des Abgabepflichtigen als Abgabenschuld darstellt, ist die Abgabenfestsetzung zulässig, sobald die Abgabenschuld entstanden ist.

3.1.3.

Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 ist eine Ergänzungsabgabe auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und 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 bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde. Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 ist

eine Ergänzungsabgabe auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und 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 bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. Oktober 2020, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung für den Zubau eines Geräteraumes zum bestehenden Nebengebäude auf der Liegenschaft ***, *** erteilt.

Hervorzuheben ist, dass die in § 39 Abs. 3 3. Satz NÖ Bauordnung 2014 etablierte Berechnungsmodus für die Ergänzungsabgabe, in der die Fiktion unterstellt wird, dass ua. für alle bebauten Baulandgrundstücke bereits Beiträge geleistet wurden, erst mit der Novelle LGBl. Nr. 53/2018, in Kraft getreten am 30. August 2018, etabliert wurde. Im Motivenbericht des Landtages zu der am 28. Juni 2018 beschlossenen Änderung der NÖ Bauordnung 2014, Besonderer Teil, Z.34 (zur Änderung des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014) ist dazu Folgendes ausgeführt: Hervorzuheben ist, dass die in Paragraph 39, Absatz 3, 3. Satz NÖ Bauordnung 2014 etablierte Berechnungsmodus für die Ergänzungsabgabe, in der die Fiktion unterstellt wird, dass ua. für alle bebauten Baulandgrundstücke bereits Beiträge geleistet wurden, erst mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2018,, in Kraft getreten am 30. August 2018, etabliert wurde. Im Motivenbericht des Landtages zu der am 28. Juni 2018 beschlossenen Änderung der NÖ Bauordnung 2014, Besonderer Teil, Ziffer 34, (zur Änderung des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014) ist dazu Folgendes ausgeführt:

„Bei Bauplätzen aufgrund alter Baubestände (beispielsweise bei § 11 Abs. 1 Z 4-Bauplätzen) war früher meist noch kein Abgabentatbestand gegeben (s. BO für NÖ aus dem Jahr 1883: damals wurde die Auferlegung eines Kostenbeitrages nach § 14 Abs. 5 durch eine Grundabteilung, nicht jedoch durch eine Bauführung ohne Grundabteilung ausgelöst), weshalb zumindest für solche Fälle – im Sinne einer Gleichbehandlung – eine Angleichung an die späteren Abgabentatbestände nach dieser Bestimmung erfolgen soll.“ „Bei Bauplätzen aufgrund alter Baubestände (beispielsweise bei Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4 -, B, a, u, p, l, ä, t, z, e, n,) war früher meist noch kein Abgabentatbestand gegeben (s. BO für NÖ aus dem Jahr 1883: damals wurde die Auferlegung eines Kostenbeitrages nach Paragraph 14, Absatz 5, durch eine Grundabteilung, nicht jedoch durch eine Bauführung ohne Grundabteilung ausgelöst), weshalb zumindest für solche Fälle – im Sinne einer Gleichbehandlung – eine Angleichung an die späteren Abgabentatbestände nach dieser Bestimmung erfolgen soll.“

Die Bestimmung des § 39 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenhang mit § 38 Abs. 5 zu lesen. Der in § 39 Abs. 3 3. Satz NÖ Bauordnung 2014 etablierte Berechnungsmodus für die Ergänzungsabgabe unterstellt die Fiktion, dass ua. für alle bebauten Baulandgrundstücke bereits Beiträge geleistet wurden. Allerdings lässt sich aus der Entstehungsgeschichte der Abgaben nachvollziehen, dass derartiges in etlichen Fällen nicht der Realität entspricht. So gab es beispielsweise für Altbauten (vor 1970) auf Grundstücken, die noch nicht Bestandteil einer „Parzellierung auf Bauplätze“ waren, und Altbauten (seit 1970), in Bereichen, für die zur Zeit der Errichtung noch kein FWP vorhanden war, noch keinen Abgabentatbestand. Die Bestimmung des Paragraph 39, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenhang mit Paragraph 38, Absatz 5, zu lesen. Der in Paragraph 39, Absatz 3, 3. Satz NÖ Bauordnung 2014 etablierte Berechnungsmodus für die Ergänzungsabgabe unterstellt die Fiktion, dass ua. für alle bebauten Baulandgrundstücke bereits Beiträge geleistet wurden. Allerdings lässt sich aus der Entstehungsgeschichte der Abgaben nachvollziehen, dass derartiges in etlichen Fällen nicht der Realität entspricht. So gab es beispielsweise für Altbauten (vor 1970) auf Grundstücken, die noch nicht Bestandteil einer „Parzellierung auf Bauplätze“ waren, und Altbauten (seit 1970), in Bereichen, für die zur Zeit der Errichtung noch kein FWP vorhanden war, noch keinen Abgabentatbestand.

Auch in solchen Fällen, in denen die Ergänzungsabgabe aufgrund eines mit der Novelle LGBl Nr. 53/2018 eingefügten Anlassfalles auf einem Bauplatz, für den noch nie eine Aufschließungsleistung (auch nicht nach der BO für NÖ 1883) verlangt wurde, vorzuschreiben ist, ist sie nach derselben Berechnungsmethode zu ermitteln wie auch bei den bereits vorher geltenden Fällen. Die Berechnung erfolgt sinngemäß, indem von dem im Zeitpunkt des Anlassfalles anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten die in der Formel enthaltene Mindestzahl 1 abgezogen wird. Die Ergänzungsabgabe ist damit gleich hoch, da konkrete Vorleistungen (Beträge) in der Formel des § 39 Abs. 1 leg.cit.

rechnerisch nicht berücksichtigt werden (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht 2. Aufl. S. 322 f.) Auch in solchen Fällen, in denen die Ergänzungsabgabe aufgrund eines mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2018, eingefügten Anlassfalles auf einem Bauplatz, für den noch nie eine Aufschließungsleistung (auch nicht nach der BO für NÖ 1883) verlangt wurde, vorzuschreiben ist, ist sie nach derselben Berechnungsmethode zu ermitteln wie auch bei den bereits vorher geltenden Fällen. Die Berechnung erfolgt sinngemäß, indem von dem im Zeitpunkt des Anlassfalles anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten die in der Formel enthaltene Mindestzahl 1 abgezogen wird. Die Ergänzungsabgabe ist damit gleich hoch, da konkrete Vorleistungen (Beträge) in der Formel des Paragraph 39, Absatz eins, leg.cit. rechnerisch nicht berücksichtigt werden vergleiche Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht 2. Aufl. S. 322 f.)

Im vorliegenden Fall war nun dem Grunde nach eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, da iSd§ 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 bei der Erteilung der bisherigen Baubewilligungen (i.e. vor 2025) weder eine Aufschließungsabgabe noch eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben worden war. Im vorliegenden Fall war nun dem Grunde nach eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, da iSd Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 bei der Erteilung der bisherigen Baubewilligungen (i.e. vor 2025) weder eine Aufschließungsabgabe noch eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben worden war.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Festsetzung von Abgaben nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften jene Sach- und Rechtslage maßgeblich ist, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes gegolten hat (vgl. VwGH 2005/17/0055 und VwGH 2005/17/0168). Diesen Überlegungen folgt, dass für das gegenständliche Verfahren der in der maßgeblichen Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** festgelegte Einheitssatz von € 730,00 heranzuziehen war. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Festsetzung von Abgaben nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften jene Sach- und Rechtslage maßgeblich ist, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes gegolten hat vergleiche VwGH 2005/17/0055 und VwGH 2005/17/0168). Diesen Überlegungen folgt, dass für das gegenständliche Verfahren der in der maßgeblichen Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** festgelegte Einheitssatz von € 730,00 heranzuziehen war.

Letztlich war daher im vorliegenden Fall die Differenz im Bereich des Bauklassekoeffizienten von 0,25 (i.e. heute geltender BKK von 1,25 vermindert um den BKK von 1,00) mit der Berechnungslänge des Bauplatzes und dem zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung geltenden Einheitssatz (€ 730,00) zu multiplizieren.

Demgemäß wurde ein Betrag von € 5.404,59 vorgeschrieben.

3.1.4. Zur Anrechnung von Leistungen:

Gemäß § 38 Abs. 7 Z. 1 NÖ Bauordnung 2014 sind frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße auf die Aufschließungsabgabe (bzw. Ergänzungsabgabe) anzurechnen, wenn sie als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde erbracht wurden. Eine solche 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. Gemäß Paragraph 38, Absatz 7, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 sind frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße auf die Aufschließungsabgabe (bzw. Ergänzungsabgabe) anzurechnen, wenn sie als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde erbracht wurden. Eine solche 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.

Im vorliegenden Fall ist es wesentlich, dass eine (Geld)Leistung für die Erschließung (i.e. Schaffung der gesamten Infrastruktur) erbracht wurde. Im Zusammenhang mit der Anrechnung von Vorleistungen macht es keinen Unterschied, ob es sich um Aufschließungs- oder um Ergänzungsabgaben handelt. Entscheidend ist, ob auf dieses Grundstück (einen Bauplatz) „unabhängig von einem Abgabenanlass - bereits früher sogenannte Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht“ wurden (vgl. VwGH 2013/17/0009). So sind diese jedenfalls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. Somit ist es, anders als die belangte Behörde in ihrem hier angefochtenen Bescheid wertet, völlig egal, ob es sich bei der

Anrechnungsfrage um ein Verfahren gemäß § 14 NÖ Bauordnung handelt oder gemäß § 39 NÖ Bauordnung oder um Zahlungen zum Zweck der Übernahme einer Privatstraße (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, BauR NÖ, 10. Aufl. Anm. zu § 38 Abs.7, S.550).Im vorliegenden Fall ist es wesentlich, dass eine (Geld)Leistung für die Erschließung (i.e. Schaffung der gesamten Infrastruktur) erbracht wurde. Im Zusammenhang mit der Anrechnung von Vorleistungen macht es keinen Unterschied, ob es sich um Aufschließungs- oder um Ergänzungsabgaben handelt. Entscheidend ist, ob auf dieses Grundstück (einen Bauplatz) „unabhängig von einem Abgabeanlass - bereits früher sogenannte Eigenleistungen (Geld, Material, Arbeit) erbracht“ wurden (vergleiche VwGH 2013/17/0009). So sind diese jedenfalls - und zwar in valorisierter (aufgewerteter) Form - bei einer späteren Abgabenvorschreibung zu berücksichtigen und anzurechnen. Somit ist es, anders als die belangte Behörde in ihrem hier angefochtenen Bescheid wertet, völlig egal, ob es sich bei der Anrechnungsfrage um ein Verfahren gemäß Paragraph 14, NÖ Bauordnung handelt oder gemäß Paragraph 39, NÖ Bauordnung oder um Zahlungen zum Zweck der Übernahme einer Privatstraße (vergleiche Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, BauR NÖ, 10. Aufl. Anmerkung zu Paragraph 38, Absatz 7,, S.550).

Der Baukostenindex 1945 (Gesamtbaukosten ohne U-Bahnabgabe) hat sich laut Wertsicherungsrechner der Statistik Austria vom Jahresdurchschnitt 1972 (vollständige Bezahlung des Anliegerbeitrages in der Höhe von ATS 6.000,00) bis November 2020 (Rechtskraft der Baubewilligung) (Wert: 19.861) um 693,3 % verändert. Der Betrag von ATS 6.000,00 entspricht daher valorisiert einem Betrag von € 3 459,08.

Von der errechneten Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 in der Höhe von € 5.404,59 sind € 3 459,08 als anrechenbare Leistungen gemäß § 38 Abs. 7 NÖ Bauordnung 2014 abzuziehen. Daraus ergibt sich der vorzuschreibende Betrag von € 1.945,51.Von der errechneten Ergänzungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 in der Höhe von € 5.404,59 sind € 3 459,08 als anrechenbare Leistungen gemäß Paragraph 38, Absatz 7, NÖ Bauordnung 2014 abzuziehen. Daraus ergibt sich der vorzuschreibende Betrag von € 1.945,51.

Der angefochtene Bescheid war daher spruchgemäß abzuändern.

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; Ergänzungsabgabe; Neu- oder Zubau; Berechnung; Anrechnung; Valorisierung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNi:2026:LVwG.AV.624.001.2026

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