

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/16 LVwG- AV-718/001-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.06.2026

Entscheidungsdatum

16.06.2026

Norm

BAO §4 Abs1

ROG NÖ 2014 §20 Abs5 Z3

ROG NÖ 2014 §20 Abs9

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 der A GmbH, vertreten durch B Rechtsanwälte:innen GmbH, ***, ***, vom 27. April 2026 gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 18. März 2026, Zl. ***, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Oktober 2025, Zl. ***, betreffend Vorschreibung einer Standortabgabe nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 als unbegründet abgewiesen worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gemäß § 279 Bundesabgabenordnung (BAO) als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 279, Bundesabgabenordnung (BAO) als unbegründet abgewiesen.

2.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133,

Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt:

1.1. Verwaltungsbehördliches Verfahren:

Mit Kaufvertrag vom 5. November 2020 erwarb die A GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin) das Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG *** (topographische Anschrift ***, ***).

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Juni 2023, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für den Dachgeschossausbau und die Generalsanierung auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG *** (topographische Anschrift ***, ***) erteilt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2024 wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück an die C sro verkauft.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. April 2025 wurde der neuen Eigentümerin gemäß § 24 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 die Frist für den Beginn der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verlängert. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. April 2025 wurde der neuen Eigentümerin gemäß Paragraph 24, Absatz 4, NÖ Bauordnung 2014 die Frist für den Beginn der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verlängert.

1.2. Abgabenbehördliches Verfahren:

1.2.1.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Oktober 2025, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin anlässlich der erteilten Baubewilligung vom 9. Juni 2023, Zl. ***, gemäß § 20 Abs. 9 NÖ iVm § 20 Abs. 5 Z 3 Raumordnungsgesetz 2014 eine Standortabgabe in Höhe von € 29.437,50 vorgeschrieben. Begründend wird ausgeführt, dass die Gemeinde gemäß § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 gesetzlich dazu verpflichtet sei, aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden (gemäß Abs. 5 Z 3) dem Gebäudeeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe vorzuschreiben. Deren Höhe betrage die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014 ergibt. Die so errechnete Standortabgabe sei im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 1.570,00. Die Berechnung der Abgabe präsentiere sich wie folgt:

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Oktober 2025, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin anlässlich der erteilten Baubewilligung vom 9. Juni 2023, Zl. ***, gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 5, Ziffer 3, Raumordnungsgesetz 2014 eine Standortabgabe in Höhe von € 29.437,50 vorgeschrieben. Begründend wird ausgeführt, dass die Gemeinde gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 gesetzlich dazu verpflichtet sei, aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden (gemäß Absatz 5, Ziffer 3,) dem Gebäudeeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe vorzuschreiben. Deren Höhe betrage die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014 ergibt. Die so errechnete Standortabgabe sei im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 1.570,00. Die Berechnung der Abgabe präsentiere sich wie folgt:

Grundstk. Berechn. x Nr.	Baukl. X länge *	Einheits- x die satz	= Standort- Hälfte abgabe (in €)
Grundstk. Berechn. x Nr.	Baukl. X länge *	Einheits- x die satz	= Standort- Hälfte abgabe (in €)

***	30	1,25	1.570,00	0,5	29.437,50 €
-----	----	------	----------	-----	-------------

Standortabgabe x	Fläche /	Faktor =	Gesamtsumme
------------------	----------	----------	-------------

29.437,50 €	2.266,00	400,00	29.437,50 €
-------------	----------	--------	-------------

1.2.2.

Mit Schreiben vom 13. November 2025 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesenen Rechtsvertretung rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und begründete diese umfangreich.

1.2.3.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 18. März 2026, Zl. ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 9 nach Maßgabe der Berufungsbehörde in keinsten Weise ableitbar sei, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar ist. Vielmehr stelle die Bestimmung ganz allgemein auf „erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) ab. Unstrittig sei, dass gegenständliches Gebäude - ausgenommen das sogenannte Bootshaus - als erhaltenswertes Gebäude gewidmet ist. Eine Beschränkung der Anwendbarkeit auf ausschließlich landwirtschaftliche Gebäude habe jedoch nicht Eingang in den Gesetzestext gefunden. Die belangte Behörde habe zur rechnerischen Ermittlung in der Bescheidebegründung unter „Berechnung der Standortabgabe“ ausgeführt, dass sie exakt der Berechnungsmodalität gemäß § 20 Abs. 9 NÖ ROG 2014 gefolgt sei. So ergäben die Berechnungslänge von 30, multipliziert mit dem Bauklassenkoeffizienten von 1,25, dem anzuwendenden Einheitssatz von € 1.570,00 und „der Hälfte“, also mal 0,5, den ermittelten Betrag in Höhe von € 29.437,50. Die Grundstücksfläche von 2.266 m² sei nicht in die rechnerische Ermittlung eingeflossen. Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde *** vom 18. März 2026, Zl. ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass aus dem Wortlaut des Paragraph 20, Absatz 9, nach Maßgabe der Berufungsbehörde in keinsten Weise ableitbar sei, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar ist. Vielmehr stelle die Bestimmung ganz allgemein auf „erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) ab. Unstrittig sei, dass gegenständliches Gebäude - ausgenommen das sogenannte Bootshaus - als erhaltenswertes Gebäude gewidmet ist. Eine Beschränkung der Anwendbarkeit auf ausschließlich landwirtschaftliche Gebäude habe jedoch nicht Eingang in den Gesetzestext gefunden. Die belangte Behörde habe zur rechnerischen Ermittlung in der Bescheidebegründung unter „Berechnung der Standortabgabe“ ausgeführt, dass sie exakt der Berechnungsmodalität gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 gefolgt sei. So ergäben die Berechnungslänge von 30, multipliziert mit dem Bauklassenkoeffizienten von 1,25, dem anzuwendenden Einheitssatz von € 1.570,00 und „der Hälfte“, also mal 0,5, den ermittelten Betrag in Höhe von € 29.437,50. Die Grundstücksfläche von 2.266 m² sei nicht in die rechnerische Ermittlung eingeflossen.

1.3. Beschwerdevorbringen:

Mit Schreiben vom 27. April 2026 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und begründeten diese im Wesentlichen wie folgt:

„5. Beschwerdegünde

5.1. Inhaltliche Rechtswidrigkeit wegen Begründungsmangel und rechtswidriger Anwendung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014
5.1.1. Inhaltliche Rechtswidrigkeit wegen Begründungsmangel und rechtswidriger Anwendung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014

5.1.1. Wie aus den Erwägungen des gegenständlich bekämpften Bescheides hervorgeht, wäre nach Ansicht der belangten Behörde aus dem Wortlaut des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 in „keinsten Weise ableitbar, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar“ sei. Vielmehr würde diese Bestimmung „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) abstellen“. 5.1.1. Wie aus den Erwägungen des gegenständlich bekämpften Bescheides hervorgeht, wäre nach Ansicht der belangten Behörde aus dem Wortlaut des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 in „keinsten Weise ableitbar, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar“ sei. Vielmehr würde diese Bestimmung „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) abstellen“.

Offenkundig hätten „lediglich „Überlegungen“ in Verbindung mit beispielhaften Ausführungen im landwirtschaftlichen Bereich zu Erlassung der gegenständlichen gesetzlichen Bestimmung geführt. „Eine Beschränkung der Anwendbarkeit auf ausschließlich landwirtschaftliche Gebäude habe jedoch „nicht Eingang in den Gesetzestext gefunden“.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die gegenständliche Standortabgabe rechtswidrig vorgeschrieben wurde, da es sich im gegenständlichen Falle um eine Nutzungsänderung einer Gaststätte - und nicht eines landwirtschaftlichen Nutzungsgebäudes - handelt, wird demzufolge als unbegründet abgewiesen.

5.1.2. Die Abgabenbehörde I. Instanz die Verschreibung der Standortabgabe gemäß §20Abs9NÖROG 2014 iHv EUR 29.437,50 in ihrem Abgabenbescheid vom 09.10.2025, GZ: *** ausdrücklich mit der mit Baubewilligungsbescheid vom 09.06.2023, AZ: *** und mit Bescheid vom 15.04.2025, AZ: *** bewilligten Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes gemäß Abs 5 Z 3 NÖ ROG begründet (siehe auch Punkt 4.4 dieser Beschwerde). 5.1.2. Die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz die Verschreibung der Standortabgabe gemäß §20Abs9NÖROG 2014 iHv EUR 29.437,50 in ihrem Abgabenbescheid vom 09.10.2025, GZ: *** ausdrücklich mit der mit Baubewilligungsbescheid vom 09.06.2023, AZ: *** und mit Bescheid vom 15.04.2025, AZ: *** bewilligten Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 3, NÖ ROG begründet (siehe auch Punkt 4.4 dieser Beschwerde).

5.1.3. Der in der gegenständlichen Abgabensache relevante § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 idgF lautet auszugweise wie folgt (Anm. Hervorhebungen durch den Verfasser): 5.1.3. Der in der gegenständlichen Abgabensache relevante Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 idgF lautet auszugweise wie folgt Anmerkung Hervorhebungen durch den Verfasser):

„(9) Nach Rechtskraft der Baubewilligung für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), der Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als 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, vorzuschreiben.“ (9) Nach Rechtskraft der Baubewilligung für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Absatz 5, Ziffer 6.), der Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2., wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als 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., vorzuschreiben.

[...]

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.“

5.1.4. Wie aus dem ausdrücklichen Wortlaut der o.a. Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ RÖG 2014 hervorgeht, nennt diese Bestimmung somit drei taxativ aufgezählte gebührenausschließende Tatbestände: (i) 1. Fall: die rechtskräftige Baubewilligung für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), (ii) 2. Fall: die rechtskräftige Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2 sowie (iii) 3. Fall: die hier relevante (rechtskräftige) Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung. 5.1.4. Wie aus dem ausdrücklichen Wortlaut der o.a. Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ RÖG 2014 hervorgeht, nennt diese Bestimmung somit drei taxativ aufgezählte gebührenausschließende Tatbestände: (i) 1. Fall: die rechtskräftige Baubewilligung für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Absatz 5, Ziffer 6.), (ii) 2. Fall: die rechtskräftige Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2, sowie (iii) 3. Fall: die hier relevante (rechtskräftige) Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung.

5.1.5. Die Abgabenbehörde I. Instanz begründet die Verschreibung der Standortabgabe gemäß § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 iHv EUR 29.437,50 in ihrem Abgabenbescheid vom 09.10.2025, GZ: *** ausdrücklich mit der mit Baubewilligungsbescheid vom 09.06.2023, AZ: *** und mit Bescheid vom 15.04.2025, AZ: *** bewilligten Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes unter ausdrücklichen Verweis auf Abs 5 Z 3 NÖ ROG 2014. Der Abs 5 Z 3 des § 20 NÖ ROG 2014 regelt ausdrücklich die Bewilligungsvoraussetzungen für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

5.1.5. Die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz begründet die Verschreibung der Standortabgabe gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 iHv EUR 29.437,50 in ihrem Abgabenbescheid vom 09.10.2025, GZ: *** ausdrücklich mit der mit Baubewilligungsbescheid vom 09.06.2023, AZ: *** und mit Bescheid vom 15.04.2025, AZ: *** bewilligten Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes unter ausdrücklichen Verweis auf Absatz 5, Ziffer 3, NÖ ROG 2014. Der Absatz 5, Ziffer 3, des Paragraph 20, NÖ ROG 2014 regelt ausdrücklich die Bewilligungsvoraussetzungen für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

5.1.6. Damit ist unstrittig, dass die Abgabenbehörde I. Instanz die Verschreibung der Standortabgabe auf den Tatbestand des 3. Falles des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014, sohin auf eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung, gestützt hat.

5.1.6. Damit ist unstrittig, dass die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz die Verschreibung der Standortabgabe auf den Tatbestand des 3. Falles des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014, sohin auf eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung, gestützt hat.

5.1.7. Nach der im bekämpften Bescheid vertretenen Ansicht der belangten Behörde würde die Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 hingegen (i) „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) abstellen“ und wäre (ii) aus dieser Bestimmung „in „keinster Weise ableitbar, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar“ sei.

5.1.7. Nach der im bekämpften Bescheid vertretenen Ansicht der belangten Behörde würde die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 hingegen (i) „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland) abstellen“ und wäre (ii) aus dieser Bestimmung „in „keinster Weise ableitbar, dass die Bestimmung lediglich im Falle der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude anwendbar“ sei.

5.1.8. Zunächst bleibt für einen verständigen Rechtsunterworfenen völlig unklar, was die belangte Behörde mit ihrer Begründung, wonach die Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland)“ abstellen würde, überhaupt meint. Diese Begründung lässt lediglich die interpretative Vermutung zu, dass die belangte Behörde die Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 offenbar so auslegt, dass nach Auslegung der belangten Behörde jede erdenkliche bewilligte bauliche oder widmungsgemäße Änderung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland, eine Standortabgabe nach dieser Bestimmung auslöst.

5.1.8. Zunächst bleibt für einen verständigen Rechtsunterworfenen völlig unklar, was die belangte Behörde mit ihrer Begründung, wonach die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 „ganz allgemein auf erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile (im Grünland)“ abstellen würde, überhaupt meint. Diese Begründung lässt lediglich die interpretative Vermutung zu, dass die belangte Behörde die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 offenbar so auslegt, dass nach Auslegung der belangten Behörde jede erdenkliche bewilligte bauliche oder widmungsgemäße Änderung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland, eine Standortabgabe nach dieser Bestimmung auslöst.

Ungeachtet dessen, dass diese Begründung für einen verständigen Rechtsunterworfenen nicht abschließend verständlich ist und schon deshalb der gegenständlich bekämpfte Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet ist, enthält die Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ ROG - wie oben dargelegt - drei taxativ aufgezählte abgabenbegründende Tatbestände. Wenn die belangte Behörde daher mit ihrer Begründung meint (was wie dargelegt, bloß vermutet werden kann), dass jede erdenkliche bewilligte bauliche oder widmungsgemäße Änderung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland eine Standortabgabe nach dieser Bestimmung auslöst, so wendet sie diese Bestimmung jedenfalls rechtswidrig an und belastet den gegenständlichen Bescheid auch aus diesem Grund mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. In Entsprechung des Gleichheitsgebotes und dem damit einhergehenden grundsätzliche Analogieverbot in Abgabensachen judizierte der VwGH etwa in seinem Erkenntnis zu VwGH 2007/17/0041, dass eine ausdehnende Interpretation von Abgabenvorschriften, die zu einer Besteuerung von nach dem Wortlaut der Abgabenbestimmung nicht erfassten Sachverhalten führt, unter dem Titel der Herstellung einer Gleichheit unter den denkbaren Abgabenschuldnern nicht in Betracht kommt (vgl. etwa Kotschnigg, Bemerkungen zur verfassungskonformen Interpretation in Abgabensachen, ÖStZ 1997, 37).

Ungeachtet dessen, dass diese Begründung

für einen verständigen Rechtsunterworfenen nicht abschließend verständlich ist und schon deshalb der gegenständlich bekämpfte Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet ist, enthält die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG - wie oben dargelegt - drei taxativ aufgezählte abgabenbegründende Tatbestände. Wenn die belangte Behörde daher mit ihrer Begründung meint (was wie dargelegt, bloß vermutet werden kann), dass jede erdenkliche bewilligte bauliche oder widmungsgemäße Änderung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland eine Standortabgabe nach dieser Bestimmung auslöst, so wendet sie diese Bestimmung jedenfalls rechtswidrig an und belastet den gegenständlichen Bescheid auch aus diesem Grund mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. In Entsprechung des Gleichheitsgebotes und dem damit einhergehenden grundsätzliche Analogieverbot in Abgabensachen judizierte der VwGH etwa in seinem Erkenntnis zu VwGH 2007/17/0041, dass eine ausdehnende Interpretation von Abgabenvorschriften, die zu einer Besteuerung von nach dem Wortlaut der Abgabenbestimmung nicht erfassten Sachverhalten führt, unter dem Titel der Herstellung einer Gleichheit unter den denkbaren Abgabenschuldnern nicht in Betracht kommt vergleiche etwa Kotschnigg, Bemerkungen zur verfassungskonformen Interpretation in Abgabensachen, ÖStZ 1997, 37).

5.1.9. Zu der weiteren Begründung der belangten Behörde, wonach aus der Bestimmung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 „in keinsten Weise ableitbar sei, dass die Bestimmung lediglich im Fall der Nutzungsänderung landwirtschaftliche Behörde anwendbar sei“ ist nachstehen wie folgt auszuführen: 5.1.9. Zu der weiteren Begründung der belangten Behörde, wonach aus der Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 „in keinsten Weise ableitbar sei, dass die Bestimmung lediglich im Fall der Nutzungsänderung landwirtschaftliche Behörde anwendbar sei“ ist nachstehen wie folgt auszuführen:

5.1.10. Zunächst ist nochmalig festzuhalten, dass die Abgabenbehörde I. Instanz die Vorschreibung der Standortabgabe unstrittig ausschließlich auf den Tatbestand des 3. Falles des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014, sohin auf eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung, gestützt hat. Der 3. Fall des § 20 Abs 9 NÖ ROG idgF wurde mit der Novelle des NÖ ROG vom 07.07.2016 (LGBI 2016/63) eingeführt. 5.1.10. Zunächst ist nochmalig festzuhalten, dass die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz die Vorschreibung der Standortabgabe unstrittig ausschließlich auf den Tatbestand des 3. Falles des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014, sohin auf eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung, gestützt hat. Der 3. Fall des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG idgF wurde mit der Novelle des NÖ ROG vom 07.07.2016 (LGBI 2016/63) eingeführt.

Die Gesetzesmaterialien zu dieser Bestimmung lauten auszugsweise wie folgt:

„In der Praxis kommt es öfter vor, dass ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die schon aufgrund ihrer Größe als Hauptgebäude zu qualifizieren sind, nach Beendigung der Landwirtschaft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung war daher dieser Sachverhalt in die Abgabenpflicht einzubeziehen. (...) Bei der Einbeziehung der ursprünglichen Wirtschaftsgebäude, deren Nutzung auf Wohnzwecke verändert wurde, in die Abgabenpflicht ist durch die nunmehrige Regelung gewährleistet, dass auch bei Nutzungsänderungen in mehreren Etappen bzw. über die 400 m² in Summe letztlich nur der Maximalbetrag vorgeschrieben werden kann.“

5.1.11. Der o.a. Novelle (LGBI 2016/63) zu dieser Bestimmung sind somit Überlegungen betreffend die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auf Wohnzwecke vorangegangen, die mit der Neufassung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 und der auf ebendiesen Tatbestand (Nutzungsänderung von Landwirtschaftsnutzung auf Wohnnutzung) zur Anwendung gelangenden Berechnung gemäß Z 3 leg cit normativ verwirklicht wurde. Sohin betrifft Z 3 leg cit nach der Intention des Gesetzgebers ausschließlich den Fall, dass die Nutzung von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecke geändert wird und ist eine Standortabgabe nur in einem solch gelagerten Fall vorzuschreiben (W. Pallitsch/PH. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht 12, § 20 NÖ ROG Rz 53). Jede darüber hinausgehende Auslegung würde sich dem Willen des Gesetzgebers entziehen. 5.1.11. Der o.a. Novelle (LGBI 2016/63) zu dieser Bestimmung sind somit Überlegungen betreffend die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auf Wohnzwecke vorangegangen, die mit der Neufassung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 und der auf ebendiesen Tatbestand (Nutzungsänderung von Landwirtschaftsnutzung auf Wohnnutzung) zur Anwendung gelangenden Berechnung gemäß Ziffer 3, leg cit normativ verwirklicht wurde. Sohin betrifft Ziffer 3, leg cit nach der Intention des Gesetzgebers ausschließlich den Fall, dass die Nutzung von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecke geändert wird und ist eine Standortabgabe nur in einem solch gelagerten Fall vorzuschreiben (W. Pallitsch/PH. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht 12, Paragraph 20, NÖ ROG Rz 53). Jede darüber hinausgehende

Auslegung würde sich dem Willen des Gesetzgebers entziehen.

5.1.12. Wie aus den bisherigen Feststellungen unstrittig hervorgeht, liegt im gegenständlichen

Sachverhalt jedoch keine Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecke vor und bedarf es hierzu keinen näheren Ausführungen. Vielmehr wurde in dem der gegenständlichen Berufungsentscheidung zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren ein zuvor als gastgewerbliches Wirtshaus gewidmetes Gebäude einer Wohnnutzung zugeführt, sodass die (rechtsirrig) Anwendung der Bestimmung des § 20 Abs 9 Z 3 NÖ ROG 2014 auf den gegenständlichen Sachverhalt die inhaltliche Rechtswidrigkeit des bekämpften Bescheides zur Folge hat. Sachverhalt jedoch keine Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecke vor und bedarf es hierzu keinen näheren Ausführungen. Vielmehr wurde in dem der gegenständlichen Berufungsentscheidung zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren ein zuvor als gastgewerbliches Wirtshaus gewidmetes Gebäude einer Wohnnutzung zugeführt, sodass die (rechtsirrig) Anwendung der Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 3, NÖ ROG 2014 auf den gegenständlichen Sachverhalt die inhaltliche Rechtswidrigkeit des bekämpften Bescheides zur Folge hat.

5.1.13. Der Vollständigkeit halber wird hierzu ergänzend vorgerbacht, dass der VwGH in seinem Erkenntnis betreffend das oberösterreichische Raumordnungsgesetz zu Ra 2019/05/0108 eindeutig ausgesprochen hat, dass „bei einem Gebäude, das seit mehr als 30 Jahren als Gasthaus verwendet wurde, es sich jedenfalls um kein „bestehendes land- und forstwirtschaftliches Gebäude“ im Sinne des § 22 Abs. 2 zweiter Satz OÖ ROG 1994 handelt.“ 5.1.13. Der Vollständigkeit halber wird hierzu ergänzend vorgerbacht, dass der VwGH in seinem Erkenntnis betreffend das oberösterreichische Raumordnungsgesetz zu Ra 2019/05/0108 eindeutig ausgesprochen hat, dass „bei einem Gebäude, das seit mehr als 30 Jahren als Gasthaus verwendet wurde, es sich jedenfalls um kein „bestehendes land- und forstwirtschaftliches Gebäude“ im Sinne des Paragraph 22, Absatz 2, zweiter Satz OÖ ROG 1994 handelt.“

5.1.14. Die erstinstanzliche Behörde und die Berufungsbehörde verkennen daher, dass der Landesgesetzgeber, ausgehend von den Materialien zu der mit LGBI 2016/63 ergangenen Novelle des NÖ ROG 2024, mit der geltenden Fassung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 einen gänzlich anderen Regelungsgehalt vor Augen hatte. 5.1.14. Die erstinstanzliche Behörde und die Berufungsbehörde verkennen daher, dass der Landesgesetzgeber, ausgehend von den Materialien zu der mit LGBI 2016/63 ergangenen Novelle des NÖ ROG 2024, mit der geltenden Fassung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 einen gänzlich anderen Regelungsgehalt vor Augen hatte.

5.1.15. Selbst wenn der Wortlaut der in Rede stehenden Norm einer Auslegung bedürfte – was ausdrücklich bestritten wird – so darf ein Determinierungsmangel des Gesetzgebers jedenfalls nicht zulasten des Abgabeverpflichteten ausgelegt werden. Nach Art. 18 B-VG müssten Gesetze generell und insbesondere dann, wenn sie den Rechtsunterworfenen Verpflichtungen auferlegten, dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot entsprechen, wobei im Fall von steuerrechtlichen Bestimmungen ein besonders strenger Prüfungsmaßstab anzuwenden sei (Fellner, Besteuerung von Sportwetten im Internet verfassungswidrig? SWK Heft 13, 2012, 691). (vgl. FINDOK 148729 BFG 2.7.2025, RV/7104521/2020, 02.07.2025). In Entsprechung des Gleichheitsgebotes judizierte der VwGH auch in seinem Erkenntnis (VwGH 2007/17/0041), dass eine ausdehnende Interpretation von Abgabenvorschriften, die zu einer Besteuerung von nach dem Wortlaut der Abgabenbestimmung nicht erfassten Sachverhalten führt, unter dem Titel der Herstellung einer Gleichheit unter den denkbaren Abgabenschuldnern nicht in Betracht kommt (vgl. auch Kotschnigg, Bemerkungen zur verfassungskonformen Interpretation in Abgabensachen, ÖStZ 1997, 37). 5.1.15. Selbst wenn der Wortlaut der in Rede stehenden Norm einer Auslegung bedürfte – was ausdrücklich bestritten wird – so darf ein Determinierungsmangel des Gesetzgebers jedenfalls nicht zulasten des Abgabeverpflichteten ausgelegt werden. Nach Artikel 18, B-VG müssten Gesetze generell und insbesondere dann, wenn sie den Rechtsunterworfenen Verpflichtungen auferlegten, dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot entsprechen, wobei im Fall von steuerrechtlichen Bestimmungen ein besonders strenger Prüfungsmaßstab anzuwenden sei (Fellner, Besteuerung von Sportwetten im Internet verfassungswidrig? SWK Heft 13, 2012, 691). vergleiche FINDOK 148729 BFG 2.7.2025, RV/7104521/2020, 02.07.2025). In Entsprechung des Gleichheitsgebotes judizierte der VwGH auch in seinem Erkenntnis (VwGH 2007/17/0041), dass eine ausdehnende Interpretation von Abgabenvorschriften, die zu einer Besteuerung von nach dem Wortlaut der Abgabenbestimmung nicht erfassten Sachverhalten führt, unter dem Titel der Herstellung einer Gleichheit unter den denkbaren Abgabenschuldnern nicht in Betracht kommt vergleiche auch Kotschnigg, Bemerkungen zur verfassungskonformen Interpretation in Abgabensachen, ÖStZ 1997, 37).

5.1.16. Auf den gegenständlichen Sachverhalt ist sohin kein eine Standortabgabe auslösender Tatbestand iSd § 20 Abs 9 Z 1-3 NÖ ROG 2014 verwirklicht, da im gegenständlichen Fall eine von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecken vorliegende Nutzungsänderung nicht vorliegt. Es ist demnach auch keine Standortabgabe vorzuschreiben und belastet die belangte Behörde den gegenständlichen Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. 5.1.16. Auf den gegenständlichen Sachverhalt ist sohin kein eine Standortabgabe auslösender Tatbestand iSd Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer eins -, 3, NÖ ROG 2014 verwirklicht, da im gegenständlichen Fall eine von landwirtschaftlichen Zwecken auf Wohnzwecken vorliegende Nutzungsänderung nicht vorliegt. Es ist demnach auch keine Standortabgabe vorzuschreiben und belastet die belangte Behörde den gegenständlichen Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

5.2. Auf der inhaltlichen Rechtswidrigkeit beruhende Berechnungsmethodik

5.2.1. Wie in der Berufung vom 13.11.2025 vorgebracht (vgl. die dortigen Ausführungen), hat die Abgabenbehörde I. Instanz die Standortabgabe unter rechtsirriger Annahme der Anwendbarkeit des § 20 Abs 9 Z 3 NÖ ROG 2014 falsch berechnet. Die belangte Behörde bestätigt den erstinstanzlichen Bescheid und damit die von der Abgabenbehörde I. Instanz dem Grunde nach rechtsirrig angenommene und zudem falsch angewendete Berechnungsmethode, sie „empfiehlt“ der erstinstanzlichen Behörde jedoch, die Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmodalitäten klarer zu gestalten. 5.2.1. Wie in der Berufung vom 13.11.2025 vorgebracht (vergleiche die dortigen Ausführungen), hat die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz die Standortabgabe unter rechtsirriger Annahme der Anwendbarkeit des Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 3, NÖ ROG 2014 falsch berechnet. Die belangte Behörde bestätigt den erstinstanzlichen Bescheid und damit die von der Abgabenbehörde römisch eins. Instanz dem Grunde nach rechtsirrig angenommene und zudem falsch angewendete Berechnungsmethode, sie „empfiehlt“ der erstinstanzlichen Behörde jedoch, die Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmodalitäten klarer zu gestalten.

5.2.2. Bereits dadurch wird offensichtlich, dass - ungeachtet des Umstandes, dass der von Abgabenbehörde I. Instanz und der belangten Behörde rechtsirrig angenommene Abgabentatbestand gegenständlich dem Grunde nach gar nicht verwirklicht ist - die mit dem erstinstanzlichen Bescheid vorgenommene Berechnung der Standortabgabe durch die Abgabenbehörde I. Instanz mangels Nachvollziehbarkeit der zugrundeliegenden Berechnungsmethodik unklar und damit mit Rechtswidrigkeit belastet ist. Abgabenbescheide müssen nach den Anforderungen der Judikatur so gefasst sein, dass der Abgabenschuldner eindeutig erkennen kann, woraus sich die Abgabenhöhe konkret ergibt und wie sie berechnet wurde. Das Bestimmtheitsgebot verlangt, dass die Berechnungsgrundlagen und der Berechnungsvorgang so dargestellt werden, dass der Abgabenschuldner die Richtigkeit der Berechnung überprüfen kann. 5.2.2. Bereits dadurch wird offensichtlich, dass - ungeachtet des Umstandes, dass der von Abgabenbehörde römisch eins. Instanz und der belangten Behörde rechtsirrig angenommene Abgabentatbestand gegenständlich dem Grunde nach gar nicht verwirklicht ist - die mit dem erstinstanzlichen Bescheid vorgenommene Berechnung der Standortabgabe durch die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz mangels Nachvollziehbarkeit der zugrundeliegenden Berechnungsmethodik unklar und damit mit Rechtswidrigkeit belastet ist. Abgabenbescheide müssen nach den Anforderungen der Judikatur so gefasst sein, dass der Abgabenschuldner eindeutig erkennen kann, woraus sich die Abgabenhöhe konkret ergibt und wie sie berechnet wurde. Das Bestimmtheitsgebot verlangt, dass die Berechnungsgrundlagen und der Berechnungsvorgang so dargestellt werden, dass der Abgabenschuldner die Richtigkeit der Berechnung überprüfen kann.

5.2.3. Woraus sich die durch die Abgabenbehörde I. Instanz vorgenommene und durch die belangte Behörde bestätigte Berechnung als geändert genutzte Fläche im Ausmaß von 2.266,00 m² konkret ergeben soll, ist für die Beschwerdeführerin weiterhin in keiner Weise nachvollziehbar und wird auch im gegenständlich bekämpften Bescheid durch die belangte Behörde nicht näher begründet. Vielmehr entspricht die als geändert genutzte Fläche im Ausmaß von 2.266,00 m² betragsmäßig der im aktuellen Grundbuchsatzung ausgewiesenen Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes Nr. ***. Dabei übersehen die Abgabenbehörde I. Instanz sowie belangte Behörde jedoch, dass bei der Berechnung nach § 20 Abs 9 Z 3 NÖ ROG 2014 ausschließlich die tatsächlich geänderte Fläche innerhalb des Gebäudes heranzuziehen wäre (und nicht - wie von der belangten Behörde rechtsirrig angenommen - die gesamte Grundfläche des Grundstückes). Die Abgabenbehörde I. Instanz sowie die belangte Behörde hätten im Rahmen ihrer Berechnung vielmehr ausschließlich jene Teilflächen im Gebäude heranziehen dürfen, welche die Nutzungsänderung von (gast-)gewerblicher Nutzung auf Wohnnutzung betreffen. 5.2.3. Woraus sich die durch die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz vorgenommene und durch die belangte Behörde bestätigte Berechnung als

geändert genutzte Fläche im Ausmaß von 2.266,00 m² konkret ergeben soll, ist für die Beschwerdeführerin weiterhin in keiner Weise nachvollziehbar und wird auch im gegenständlich bekämpften Bescheid durch die belangte Behörde nicht näher begründet. Vielmehr entspricht die als geändert genutzte Fläche im Ausmaß von 2.266,00 m² betragsmäßig der im aktuellen Grundbuchsatzug ausgewiesenen Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes Nr. ***. Dabei übersehen die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz sowie belangte Behörde jedoch, dass bei der Berechnung nach Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 3, NÖ ROG 2014 ausschließlich die tatsächlich geänderte Fläche innerhalb des Gebäudes heranzuziehen wäre (und nicht - wie von der belangten Behörde rechtsirrig angenommen - die gesamte Grundfläche des Grundstückes). Die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz sowie die belangte Behörde hätten im Rahmen ihrer Berechnung vielmehr ausschließlich jene Teilflächen im Gebäude heranziehen dürfen, welche die Nutzungsänderung von (gast-)gewerblicher Nutzung auf Wohnnutzung betreffen.

5.2.4. Auch dadurch ist der gegenständliche Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

5.3. Verletzung von Verfahrensvorschriften

5.3.1. Die belangte Behörde hat den der gegenständlichen Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt mangelhaft ermittelt bzw. festgestellt und wird der gegenständlich bekämpfte Bescheid daher auch infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften auch aus diesem

Grund angefochten.

5.3.2. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH hat die Begründung eines Bescheides erkennen zu

lassen, welcher Sachverhalt der Entscheidung zu Grunde gelegt wurde, aus welchen Erwägungen die Behörde zur Ansicht gelangt ist, dass gerade dieser Sachverhalt vorliegt und aus welchen Gründen die Behörde die Subsumtion des Sachverhaltes unter einen bestimmten Tatbestand für zutreffend erachtet hat (vgl etwa VwGH 20. 02. 1997, 95/15/0135).

5.3.3. Wie unter Punkt 5.1.8 dieser Beschwerde näher dargelegt, entspricht der gegenständlich bekämpfte Bescheid der belangten Behörde dieser Begründungspflicht in keiner Weise, da es die belangte Behörde gänzlich unterlassen hat, zum einen die (rechtsirrig) Anwendung des § 20 Abs 9 NÖ ROG 2014 auf den gegenständlichen Sachverhalt, zum anderen die jedenfalls rechtsirrig angenommene und angeblich korrekte Berechnung der (hier nach Maßgabe der obigen Ausführungen dem Grund nach gar nicht vorzuschreibenden) Standortabgabe durch die Abgabenbehörde I. Instanz näher zu begründen.“5.3.3. Wie unter Punkt 5.1.8 dieser Beschwerde näher dargelegt, entspricht der gegenständlich bekämpfte Bescheid der belangten Behörde dieser Begründungspflicht in keiner Weise, da es die belangte Behörde gänzlich unterlassen hat, zum einen die (rechtsirrig) Anwendung des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ ROG 2014 auf den gegenständlichen Sachverhalt, zum anderen die jedenfalls rechtsirrig angenommene und angeblich korrekte Berechnung der (hier nach Maßgabe der obigen Ausführungen dem Grund nach gar nicht vorzuschreibenden) Standortabgabe durch die Abgabenbehörde römisch eins. Instanz näher zu begründen.“

1.4. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

Mit Schreiben vom 5. Mai 2026 legte die Stadtgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Plänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Stadtrates) vor.

Im Rahmen der für den 15. Juni 2026 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde von den Verfahrensparteien die angewendete Berechnungsmethode grundsätzlich außer Streit gestellt. Das Beschwerdevorbringen lasse sich auf die Frage reduzieren, ob überhaupt eine Standortabgabe vorgeschrieben hätte werden dürfen. Seitens des Beschwerdeführervertreters wurde auf das Vorbringen in den bisherigen Schriftsätzen verwiesen. Von den Vertretern der belangten Behörde wurde auf die Ausführungen in den bekämpften Bescheiden verwiesen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in diesen Akt der Stadtgemeinde *** sowie durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch.

1.5. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin erwarb mit Kaufvertrag vom 5. November 2020 das Grundstück Nr. *** EZ *** KG *** (topographische Anschrift ***, ***). Auf diesem als „erhaltenswertes Gebäude“ gewidmeten Grundstück ist ein Gebäude errichtet, welches in der Vergangenheit als Gasthaus mit Fremdenzimmern betrieben wurde.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Juni 2023, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für den Dachgeschossausbau und die Generalsanierung auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG *** (topographische Anschrift ***, ***) erteilt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2024 wurde das verfahrensgegenständliche Grundstück an die C sro verkauft.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. April 2025 wurde der neuen Eigentümerin gemäß 24 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 die Frist für den Beginn der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verlängert. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. April 2025 wurde der neuen Eigentümerin gemäß Paragraph 24, Absatz 4, NÖ Bauordnung 2014 die Frist für den Beginn der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verlängert.

1.6. Beweiswürdigung:

Im Wesentlichen ist der Sachverhalt als unstrittig zu beurteilen und ergibt sich dieser aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid, und aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit dieses den Feststellungen der belangten Behörde nicht entgegentritt, sowie der durchgeführten mündlichen Verhandlung.

2. Anzuwendende Rechtsvorschriften:

2.1. Bundesabgabenordnung idFBGBl. I Nr. 98/2025: 2.1. Bundesabgabenordnung 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 Abgabenanspruch entsteht, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Paragraph 4, (1) Der Abgabenanspruch 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 aufgehoben. Paragraph 254, Durch Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben.

§ 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 Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 99/20222.2. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Fassung LGBl. Nr. 99/2022:

Grünland

§ 20. (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland. ..Paragraph 20, (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland. ...

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und

b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und

c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschosßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Ziffer 6, – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Ziffer eins, Litera b, für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschosßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Paragraph 20, Absatz 2, Ziffer 4, vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß Paragraph 47, NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ist zulässig.

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und

b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und

c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und

d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht. Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Ziffer 2, erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind. 4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Ziffer eins und Ziffer 2, vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. 6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Absatz 2, Ziffer 4, vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des Paragraph 47, NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen. ...

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als 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, vorzuschreiben. Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt. (9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Absatz 5, Ziffer 6.), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2., wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als 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., vorzuschreiben. Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ergibt.

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und

durch 170 zu dividieren.

2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.

3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.

Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

2.3. Verordnung der Stadtgemeinde *** idF ab 1. Jänner 2023/2.3. Verordnung der Stadtgemeinde *** in der Fassung ab 1. Jänner 2023:

Der Einheitssatz zur Berechnung der Aufschließungsabgabe gemäß § 38 Abs. 6 NÖ Bauordnung wird mit € 1.570,00 festgesetzt. Der Einheitssatz zur Berechnung der Aufschließungsabgabe gemäß Paragraph 38, Absatz 6, NÖ Bauordnung wird mit € 1.570,00 festgesetzt.

2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 idFBGBl. I Nr. 50/2025/2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 in der Fassung BGBl. römisch eins Nr. 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 nicht begründet.

3.1.1.

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

Das Beschwerdevorbringen lässt sich vielmehr auf die Frage reduzieren, ob die Vorschreibung der Standortabgabe dem Grunde nach erfolgen durfte.

3.1.2.

Nach § 4 Abs. 1 der von den Verwaltungsbehörden (und dem erkennenden Gericht) anzuwendenden BAO entsteht der Abgabenspruch, 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 Abgabenspruch 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 Abgabefestsetzung 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 Abgabefestsetzung zulässig, sobald die Abgabenschuld entstanden ist.

3.1.3.

Mit der angefochtenen Berufungsentscheidung wurde über eine Berufung gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 9. Oktober 2025 inhaltlich abgesprochen und eine Standortabgabe durch Abweisung der Berufung in zweiter Instanz vorgeschrieben.

Die bescheidmäßige Vorschreibung einer Abgabe setzt ganz allgemein den Bestand einer Abgabenschuld (bzw. eines Abgabenanspruches der Gemeinde) voraus.

Nach § 4 Abs. 1 der von den Abgabenbehörden hier anzuwendenden Bundesabgabenordnung entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft. Nach Paragraph 4, Absatz eins, der von den Abgabenbehörden hier anzuwendenden Bundesabgabenordnung entsteht der Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft.

Als Abgabentatbestand sieht § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Erlassung einer Baubewilligung für den Umbau eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 3 („Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung“) vor. Für die Verwirklichung des Abgabentatbestandes kommt im gegenständlichen Fall nur die Baubewilligung vom 9. Juni 2023 in Betracht. Ein Abgabentatbestand konnte daher nur nach der zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides geltenden Rechtslage verwirklicht werden. Als Abgabentatbestand sieht Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Erlassung einer Baubewilligung für den Umbau eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 3, („Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung“) vor. Für die Verwirklichung des Abgabentatbestandes kommt im gegenständlichen Fall nur die Baubewilligung vom 9. Juni 2023 in Betracht. Ein Abgabentatbestand konnte daher nur nach der zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides geltenden Rechtslage verwirklicht werden.

Zufolge des Grundsatzes der Zeitbezogenheit von Abgaben (VwGH 22.05.1975, 0174/75; 12.11.1981, 3706/80; uva.) sind für die Vorschreibung einer Abgabe die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches vorliegenden Verhältnisse maßgebend, das heißt die Sach- und Rechtslage in diesem Zeitpunkt. Es liegt also einer jener Fälle vor, deren der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 4.5.1977, 898/75, Slg 9315 A/1977, gedacht hat, wenn er ausführte, eine "andere Betrachtungsweise" (nämlich eine andere als das Abstellen auf die Rechtslage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung) werde "auch dann Platz zu greifen haben, wenn darüber abzusprechen ist, was an einem bestimmten Stichtag oder in einem konkreten Zeitraum rechtens war". Der sogenannte Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgaben stellt eine solche aus der Systematik der Abgabengesetze gewonnene rechtliche Regel dar. Es ist jene Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Geltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde.

Nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgaben ist auch im gegenständlichen Fall die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches geltende Rechtslage, hier also jene nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 99/2022 heranzuziehen. Nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgaben ist auch im gegenständlichen Fall die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches geltende Rechtslage, hier also jene nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 99 aus 2022, heranzuziehen.

Gemäß § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen

Baubewilligungsbescheides, mit der eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung erfolgt, dem Gebäudeeigentümer bzw. dem Grundeigentümer eine Standortabgabe vorzuschreiben. Gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides, mit der eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung erfolgt, dem Gebäudeeigentümer bzw. dem Grundeigentümer eine Standortabgabe vorzuschreiben.

3.1.4.

Nun sieht im gegenständlichen Fall die Baubewilligung vom 9. Juni 2023, neben der Generalsanierung und einem Dachgeschossausbau auch eine Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes (Gasthaus mit Fremdenzimmern) oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung vor.

Die Höhe der Standortabgabe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt (im vorliegenden Fall € 1.570,00). Die Höhe der Standortabgabe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ergibt (im vorliegenden Fall € 1.570,00).

Gemäß § 20 Abs. 9 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist die so errechnete Standortabgabe im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400 m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist. Gemäß Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 3, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist die so errechnete Standortabgabe im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400 m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Daraus ergibt sich eine Standortabgabe im Betrag von € 29.437,50

$(0,5 \times 30 \times 1,25 \times € 1.570,00 = € 29.437,50)$.

Dieser von den Abgabenbehörden vorgeschriebene Betrag einer Standortabgabe kann dementsprechend weder dem Grunde noch der Höhe nach beanstandet werden.

3.1.5.

Aus dem klaren Gesetzeswortlaut ergibt sich weiters, dass die „Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung“ den Abgabenanspruch auslöst. Für die von der Beschwerdeführerin gewünschte Interpretation des Motivenberichtes zur Novelle zu LGBl. 63/2016, dass dies nur bei landwirtschaftlichen Betrieben der Fall sein könne, bleibt kein Raum. Vielmehr soll im Motivenbericht nur der häufigste Fall bei einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland dargestellt werden, da - wie im vorliegenden Fall - eine gewerbliche Nutzung als Gasthaus bei einer Grünland-Widmung die absolute Ausnahme bildet. Aus dem klaren Gesetzeswortlaut ergibt sich weiters, dass die „Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung“ den Abgabenanspruch auslöst. Für die von der Beschwerdeführerin gewünschte Interpretation des Motivenberichtes zur Novelle zu Landesgesetzblatt 63 aus 2016, dass dies nur bei landwirtschaftlichen Betrieben der Fall sein könne, bleibt kein Raum. Vielmehr soll im Motivenbericht nur der häufigste Fall bei einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland dargestellt werden, da - wie im vorliegenden Fall - eine gewerbliche Nutzung als Gasthaus bei einer Grünland-Widmung die absolute Ausnahme bildet.

Für das Vorliegen betrieblicher Merkmale werden nach ständiger Judikatur eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit als wesentlich erachtet (vgl. VwGH Ra 2021/05/0218). Dabei ist es irrelevant, ob eine Gewerbeberechtigung vorliegt oder nicht (vgl. VwGH 2010/06/0201). Für das Vorliegen betrieblicher Merkmale werden nach ständiger Judikatur eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit als wesentlich erachtet (vergleiche VwGH Ra 2021/05/0218). Dabei ist es irrelevant, ob eine Gewerbeberechtigung vorliegt oder nicht (vergleiche VwGH 2010/06/0201).

3.1.6.

Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich somit, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten weder wegen der geltend gemachten noch wegen einer vom Verwaltungsgericht aus eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden sind. Die Beschwerde war infolgedessen gemäß § 279 BAO als unbegründet abzuweisen. Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich somit, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten weder wegen der geltend gemachten noch wegen einer vom Verwaltungsgericht aus eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden sind. Die Beschwerde war infolgedessen gemäß Paragraph 279, BAO als unbegründet abzuweisen.

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; Standortabgabe; Abgabenschuld; Baubewilligung; Nutzung; Änderung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2026:LVwG.AV.718.001.2026

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