

TE Lvwg Erkenntnis 2026/6/2 LVwG-AV-639/001-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.06.2026

Entscheidungsdatum

02.06.2026

Norm

BAO §4 Abs1

BauO NÖ 2014 §38 Abs1 Z1

BauO NÖ 2014 §38 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 Frau A, vertreten durch B Rechtsanwälte OG, ***, ***, vom 13. April 2026 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 10. März 2026, Zl. ***, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025, Zl. ***, betreffend Verschreibung einer Aufschließungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014 als unbegründet abgewiesen worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Der Beschwerde wird gemäß § 279 Bundesabgabenordnung (BAO) stattgegeben und der angefochtene Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** dahingehend abgeändert, dass in Stattgebung der gegen den erstinstanzlichen Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** erhobenen Berufung dieser ersatzlos behoben wird. Der Beschwerde wird gemäß Paragraph 279, Bundesabgabenordnung (BAO) stattgegeben und der angefochtene Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** dahingehend abgeändert, dass in Stattgebung der gegen den erstinstanzlichen Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** erhobenen Berufung dieser ersatzlos behoben wird.

2.

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

Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1.

Sachverhalt:

1.1. Verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.1.1.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 23. Februar 1967, Zl. ***, wurde dem damaligen Eigentümer (C, ***, vertreten durch das D) die Bewilligung für die Abteilung Grundstückes Nr. *** KG *** unter anderem auf die Bauparzellen Nr. *** und *** KG *** nach Maßgabe des mit dem Hinweis auf diesen Bescheid versehenen Planes des E bewilligt. Diese Bewilligung erfolgte unter der Voraussetzung, dass folgende Bedingungen genauestens eingehalten werden:

„2. Die Abteilungswerberin wird verpflichtet, gemäß § 14 Abs.5 der Bauordnung für Niederösterreich, zu den Kosten der an der Straße erforderlichen Kanalisations-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen einen Beitrag von 80 % zu entrichten.“ „2. Die Abteilungswerberin wird verpflichtet, gemäß Paragraph 14, Absatz 5, der Bauordnung für Niederösterreich, zu den Kosten der an der Straße erforderlichen Kanalisations-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen einen Beitrag von 80 % zu entrichten.“

1.1.2.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025, Zl. ***, wurde in Spruchpunkt I. das Grundstück Nr. *** für die Fläche, die im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt, und in Spruchpunkt II. im Zuge der erfolgten Bauplatzerklärung gemäß § 38 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 16.712,21 vorgeschrieben. Begründend wird unter Wiedergabe der Bestimmung des § 38 NÖ Bauordnung 2014 dargelegt, dass die Gemeinde gesetzlich dazu verpflichtet sei, aus Anlass der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage einen Beitrag des Grundeigentümers zu den Kosten der Verkehrsaufschließung des Bauplatzes einzuheben. Die Aufschließungsabgabe sei gemäß § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet worden. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 540,00 betragen. Die Berechnung der Aufschließungsabgabe stelle sich demnach wie folgt dar: Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025, Zl. ***, wurde in Spruchpunkt römisch eins. das Grundstück Nr. *** für die Fläche, die im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt, und in Spruchpunkt römisch zwei. im Zuge der erfolgten Bauplatzerklärung gemäß Paragraph 38, Absatz eins, NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 16.712,21 vorgeschrieben. Begründend wird unter Wiedergabe der Bestimmung des Paragraph 38, NÖ Bauordnung 2014 dargelegt, dass die Gemeinde gesetzlich dazu verpflichtet sei, aus Anlass der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage einen Beitrag des Grundeigentümers zu den Kosten der Verkehrsaufschließung des Bauplatzes einzuheben. Die Aufschließungsabgabe sei gemäß Paragraph 38, Absatz 3, NÖ Bauordnung aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet worden. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 540,00 betragen. Die Berechnung der Aufschließungsabgabe stelle sich demnach wie folgt dar:

Bauplatz Nr. Fläche Berechnungslänge BKK Einheitssatz Aufschließungsabgabe

*** 613 m² 27,7588 1,25 € 550,00 € 16.712,21

1.1.3.

Gegen Spruchpunkt II. dieses Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 9. Dezember 2025 rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und führte im Wesentlichen Folgendes aus: Gegen Spruchpunkt römisch zwei. dieses Bescheid erhob die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 9. Dezember 2025 rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und führte im Wesentlichen Folgendes aus:

„1. Die NÖ BO 2014 schreibt in §38 (7) vor, dass früherer Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen sind, wenn sie u.a. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde erbracht wurden.

2. Eine solche Geldleistung wurde von der Gemeinde mit Bescheid *** vom 23.2.1967 gemäß §14 Abs. 5 BO NÖ 1883, als Voraussetzung zur Genehmigung für eine Grundabteilung und Schaffung der betroffenen Bauparzelle *** vorgeschrieben. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung würde diese Genehmigung von der Gemeinde zurückgezogen werden.

3. Da das Grundstück seitdem unbestritten besteht, kann die Geldleistung ohne Zweifel konkludent als erbracht angesehen werden.

4. Die Höhe der Zahlung entsprach dem vollen gesetzlichen Betrag nach § 14 Abs. 5 BO NÖ 1883 (i.e. 80 % der ortsüblichen Kosten).

5. Eine neuerliche Vorschreibung ist daher nicht zulässig.“

1.1.4.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 10. März 2026, Zl. ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass das gegenständliche Grundstück Nr. *** KG *** im Zuge einer mit Bescheid vom 23. Februar 1967, Zl. ***, genehmigten Grundstücksteilung entstanden sei. Mit Bescheid aus dem Jahr 1968 sei für das Grundstück eine Baubewilligung für ein Wohnhaus erteilt worden. Dieses Bauvorhaben sei jedoch nachweislich nicht umgesetzt worden. Somit habe sich auf dem gegenständlichen Grundstück am 1. Jänner 1970 sowie danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude befunden. Der im Jahr 1967 vorgeschriebene Kostenbeitrag sei im unmittelbaren Zusammenhang mit der Genehmigung der Grundstücksteilung gestanden. Nach der damaligen Rechtslage hätten Grundstückseigentümer verpflichtet werden können, sich im Zuge einer Grundteilung anteilig an den Kosten bestimmter Aufschließungsmaßnahmen zu beteiligen. Dieser Beitrag habe der Sicherstellung der infrastrukturellen Erschließung neu geschaffener Bauparzellen gedient. Die Aufschließungsabgabe gemäß § 38 NÖ Bauordnung stelle jedoch einen eigenständigen Abgabentatbestand dar, der an die erstmalige Bebauung eines Bauplatzes anknüpfe. Der Gesetzgeber habe damit bewusst eine Abgabe geschaffen, die unabhängig davon entstehen kann, ob im Zuge einer früheren Grundstücksteilung bereits Kostenbeiträge für einzelne Infrastrukturmaßnahmen vorgeschrieben wurden.

1.2.

Mit Schreiben vom 13. April 2026 brachte die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** ein und begründete diese umfangreich.

1.3. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

Vom erkennenden Gericht wurde für den 1. Juni 2026 eine mündliche Verhandlung anberaumt. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in diesen Akt der Marktgemeinde *** und durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch.

1.4. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. *** KG ***. Gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde *** weist das gegenständliche Grundstück eine Widmung als Bauland auf.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 23. Februar 1967, Zl. ***, wurde dem damaligen Eigentümer die Bewilligung für die Abteilung Grundstückes Nr. *** KG *** unter anderem auf die Bauparzellen Nr. *** und *** KG *** nach Maßgabe des mit dem Hinweis auf diesen Bescheid versehenen Planes des E bewilligt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025, Zl. ***, wurde in Spruchpunkt I. das Grundstück Nr. *** für die Fläche, die im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt, und in Spruchpunkt II. im Zuge der erfolgten Bauplatzerklärung gemäß § 38 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 16.712,21 vorgeschrieben. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025, Zl. ***, wurde in Spruchpunkt römisch eins. das Grundstück Nr. *** für die Fläche, die im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt, und in Spruchpunkt römisch zwei. im Zuge der erfolgten Bauplatzerklärung gemäß Paragraph 38, Absatz eins, NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 16.712,21 vorgeschrieben.

1.5. Beweiswürdigung:

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 der Beschwerdeführerin, 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 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.

§ 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. 9/2026 2.2. NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung LGBl. 9/2026:

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

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

Bauplatzfläche = BF BL =

(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.

2.3. 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,

BGBI. 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.

2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) idFBGBl. I Nr. 50/2025:2.4. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) 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 begründet.

3.1.1.

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

Das Beschwerdevorbringen lässt sich vielmehr auf die Frage reduzieren, ob im Lichte des Einmaligkeitsgrundsatzes eine Aufschließungsabgab anlässlich der Bauplatzerklärung im Jahre 2025 vorgeschrieben werden durfte.

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

Bauordnung 2014 ist dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (Paragraph 11,) erklärt wurde.

Die - erstmalige - Erklärung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes zum Bauplatz erfolgte mit dem in Rechtskraft erwachsenen Spruchpunkt I. des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025. Die - erstmalige - Erklärung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes zum Bauplatz erfolgte mit dem in Rechtskraft erwachsenen Spruchpunkt römisch eins. des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 13. November 2025.

Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand des § 38 Abs. 1 Zif. 1

NÖ Bauordnung 2014 verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides über die Bauplatzerklärung (vgl. VwGH 2008/17/0095 und VwGH Ro 2014/17/0026, zur wortidenten Bestimmung des § 38 Abs. 1 Z. 1 der NÖ Bauordnung 1996). Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist für die Frage der Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 wegen rechtskräftiger Bauplatzerklärung ohne Bedeutung, ob das Grundstück überhaupt zum Bauplatz zu erklären gewesen wäre. Diese Frage wäre in dem Verfahren zur Bauplatzerklärung zu klären gewesen, nicht jedoch nach Eintritt der Rechtskraft des Bauplatzerklärungsbescheides in dem Verfahren betreffend die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 2014 (vgl. VwGH 2002/17/0067 und VwGH 2000/17/0259). Die Vorschreibung einer Abgabe gemäß § 38 Abs. 1 Z 1. NÖ Bauordnung 2014 auf Grund der Bauplatzerklärung konnte somit grundsätzlich unabhängig davon erfolgen, ob das Grundstück zuvor bereits ein Bauplatz war. Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand des Paragraph 38, Absatz eins, Zif. 1, NÖ Bauordnung 2014 verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides über die Bauplatzerklärung vergleiche VwGH 2008/17/0095 und VwGH Ro 2014/17/0026, zur wortidenten Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, der NÖ Bauordnung 1996). Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ist für die Frage der Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 wegen rechtskräftiger Bauplatzerklärung ohne Bedeutung, ob das Grundstück überhaupt zum Bauplatz zu erklären gewesen wäre. Diese Frage wäre in dem Verfahren zur Bauplatzerklärung zu klären gewesen, nicht jedoch nach Eintritt der Rechtskraft des Bauplatzerklärungsbescheides in dem Verfahren betreffend die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 vergleiche VwGH 2002/17/0067 und VwGH 2000/17/0259). Die Vorschreibung einer Abgabe gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ Bauordnung 2014 auf Grund der Bauplatzerklärung konnte somit grundsätzlich unabhängig davon erfolgen, ob das Grundstück zuvor bereits ein Bauplatz war.

3.1.4.

Nach der nunmehr vom Verfassungsgerichtshof zu Bestimmungen, die den Grundsatz der Einmaligkeit bei der Vorschreibung einer bestimmten Abgabe normieren, vertretenen Auffassung sind davon auch Beiträge erfassen, die nicht entrichtet worden sind, weil sie verjährt sind (vgl. VfGH 4. März 1997, Slg. Nr. 14.779). Diese Berücksichtigung von verjährten Abgabeanprüchen im Zusammenhang mit dem positivierten Grundsatz der Einmaligkeit hat nur insofern zu erfolgen, als es sich nicht um einen neuen Abgabentatbestand handelt. Diese Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bedeutet, dass nur dann, wenn die Abgabenvorschreibung auf Grund eines nach dem allfälligen Eintritt der Verjährung neu geschaffenen Abgabentatbestandes erfolgt, trotz des Grundsatzes der Einmalbesteuerung eine Abgabenvorschreibung erfolgen kann, obwohl allenfalls für dasselbe Grundstück früher bereits ein Abgabeanpruch betreffend dieselbe Abgabe (aber auf Grund eines anderen, die Abgabepflicht auslösenden Sachverhalts, insofern also auf Grund eines "anderen Tatbestands") entstanden war, jedoch infolge Nichtvorschreibung und damit eingetretener Verjährung es nicht zu einer Abgabentrückzahlung gekommen ist. Nach der nunmehr vom Verfassungsgerichtshof zu Bestimmungen, die den Grundsatz der Einmaligkeit bei der Vorschreibung einer bestimmten Abgabe normieren, vertretenen Auffassung sind davon auch Beiträge erfassen, die nicht entrichtet worden sind, weil sie verjährt sind vergleiche VfGH 4. März 1997, Slg. Nr. 14.779). Diese Berücksichtigung von verjährten Abgabeanprüchen im Zusammenhang mit dem positivierten Grundsatz der Einmaligkeit hat nur insofern zu erfolgen, als es sich nicht um einen neuen Abgabentatbestand handelt. Diese Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bedeutet, dass nur dann, wenn die Abgabenvorschreibung auf Grund eines nach dem allfälligen Eintritt der Verjährung neu geschaffenen Abgabentatbestandes erfolgt, trotz des Grundsatzes der Einmalbesteuerung eine Abgabenvorschreibung erfolgen kann, obwohl allenfalls für dasselbe Grundstück früher

bereits ein Abgabensanspruch betreffend dieselbe Abgabe (aber auf Grund eines anderen, die Abgabepflicht auslösenden Sachverhalts, insofern also auf Grund eines "anderen Tatbestands") entstanden war, jedoch infolge Nichtvorschreibung und damit eingetretener Verjährung es nicht zu einer Abgabentrückzahlung gekommen ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof schon zu § 14 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 vertreten hat, bezieht sich der Grundsatz der Einmaligkeit, wie er seinerzeit in § 14 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976 (bzw. § 14 NÖ Bauordnung 1883) normiert war und nunmehr in § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 verankert ist, auf "Aufschließungsleistungen" schlechthin (vgl. VwGH 83/17/0221, VwGH 84/17/0154 und VwGH 94/17/0277). Der Einmaligkeitsgrundsatz nach § 38 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 erfasst daher alle Aufschließungsleistungen, wie sie früher u.a. in den §§ 14f. der NÖ Bauordnung 1883 bzw. NÖ Bauordnung 1969 vorgesehen waren. Die Berücksichtigung unter dem Gesichtspunkt der Einmaligkeit hat in beiden Fällen zu erfolgen. Bei der nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfGH 11. März 2004, B 1528/01) erforderlichen Berücksichtigung einer allenfalls eingetretenen Verjährung bewirkt dies, dass eine eingetretene Verjährung jedenfalls zu berücksichtigen ist, gleichgültig, ob die Abgabepflicht seinerzeit auf Grund der Verwirklichung desselben Sachverhaltes, der aktuell die Abgabepflicht auslöst (im Beschwerdefall: die Bauplatzerklärung) oder auf Grund eines anderen Sachverhaltes eingetreten ist. Wie der Verwaltungsgerichtshof schon zu Paragraph 14, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1976 vertreten hat, bezieht sich der Grundsatz der Einmaligkeit, wie er seinerzeit in Paragraph 14, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1976 (bzw. Paragraph 14, NÖ Bauordnung 1883) normiert war und nunmehr in Paragraph 38, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 verankert ist, auf "Aufschließungsleistungen" schlechthin (vergleiche VwGH 83/17/0221, VwGH 84/17/0154 und VwGH 94/17/0277). Der Einmaligkeitsgrundsatz nach Paragraph 38, Absatz 3, der NÖ Bauordnung 2014 erfasst daher alle Aufschließungsleistungen, wie sie früher u.a. in den Paragraphen 14 f, der NÖ Bauordnung 1883 bzw. NÖ Bauordnung 1969 vorgesehen waren. Die Berücksichtigung unter dem Gesichtspunkt der Einmaligkeit hat in beiden Fällen zu erfolgen. Bei der nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes (vergleiche VfGH 11. März 2004, B 1528/01) erforderlichen Berücksichtigung einer allenfalls eingetretenen Verjährung bewirkt dies, dass eine eingetretene Verjährung jedenfalls zu berücksichtigen ist, gleichgültig, ob die Abgabepflicht seinerzeit auf Grund der Verwirklichung desselben Sachverhaltes, der aktuell die Abgabepflicht auslöst (im Beschwerdefall: die Bauplatzerklärung) oder auf Grund eines anderen Sachverhaltes eingetreten ist.

Daraus ergibt sich, dass im vorliegenden Fall bereits die Erteilung der Bewilligung zur Grundteilung im Jahre 1967 zur Erfüllung eines Abgabentatbestandes im Zusammenhang mit der Vorschrift von Aufschließungsbeiträgen geführt hatte und dieser früher entstandene Abgabensanspruch der nunmehrigen Vorschrift einer Aufschließungsabgabe entgegensteht, selbst wenn diese Abgabe nicht entrichtet worden ist und der Abgabensanspruch nunmehr verjährt ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.1.5. Ergänzendes:

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 (§ 6 ff. NÖ Bauordnung 1883) 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 6, ff. NÖ Bauordnung 1883) 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.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten war daher der bei der Vorschrift des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 –

abzuziehen 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 zu multiplizieren. Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (Paragraph 23,) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten war daher der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abzuziehen 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 zu multiplizieren.

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; Abgabenbescheid; Einmaligkeit; Verjährung; Grundabteilung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2026:LVWG.AV.639.001.2026

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at