

TE Lvwg Erkenntnis 2026/5/29 LVwG- AV-658/002-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.2026

Entscheidungsdatum

29.05.2026

Norm

BAO §4 Abs1

BauO NÖ 2014 §39 Abs3

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

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch Hofrat Mag. Röper als Einzelrichter über die Beschwerde von Frau A, ***, ***, auf Grund des Vorlageantrages vom 17. April 2026 gegen die Beschwerdevorentscheidung des Verbandsobmannes des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** vom 7. April 2026, ohne Zahl, über die Beschwerde vom 25. März 2026 gegen den Abgabenbescheid des Verbandsobmannes des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** vom 20. März 2026, Kdn.-Nr. ***, betreffend Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014 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 Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1.

Sachverhalt:

1.1. Verwaltungsbehördliches Verfahren:

1.1.1.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 14. Mai 1892 wurde die Errichtung eines zweigeschoßigen Wohngebäudes mit einer Traufenhöhe von 9,35 m auf der Liegenschaft mit der Anschrift *** bewilligt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 1952, Zl. ***, wurde die Errichtung einer Wellblechgarage auf dem Grundstück Nr. *** KG *** (Anschrift ***) bewilligt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. Dezember 1964, AZ ***, wurde die Errichtung einer Garage im Ausmaß von 3,00 x 5,50 m auf der Liegenschaft mit der Anschrift *** bewilligt.

Mit Kaufvertrag vom 22. Juli 2024 erwarb Frau A (in der Folge Beschwerdeführerin die Liegenschaft mit der Anschrift ***, ***, welche damals aus den Grundstücken Nr. *** und Nr. *** bestand.

Mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 13. Dezember 2024, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin die Bewilligung zur Durchführung der Vereinigung der Grundstücke Nr. *** und Nr. **, beide KG ***, zum Grundstück Nr. *** KG *** bewilligt.

1.1.2.

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 25. Juli 2025, Zl. ***, wurde der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des bestehenden Einfamilienhauses, die Neuerrichtung des Dachgeschosses (Zubau) und die Errichtung von baulichen Anlagen (Garagen, Balkone) auf der Liegenschaft ***, ** (Grundstück Nr. *** EZ *** KG ***) erteilt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

1.2. Abgabenbehördliches Verfahren:

1.2.1.

Mit Abgabenbescheid des Verbandsobmannes Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** vom 20. März 2026, Kdn.-Nr. ***, wurde der nunmehrigen Beschwerdeführerin gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe im Betrag von € 24.805,26 vorgeschrieben. Begründend wird im Wesentlichen dargelegt, dass diese Abgabe aus Anlass einer neuerlichen Baubewilligung vorzuschreiben sei, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubaus eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt worden sei und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan sei ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Die Ergänzungsabgabe sei gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 errechnet worden. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates vom 18. März 2023 € 1.290,00. Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Mit Abgabenbescheid des Verbandsobmannes Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** vom 20. März 2026, Kdn.-Nr. ***, wurde der nunmehrigen Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe im Betrag von € 24.805,26 vorgeschrieben. Begründend wird im Wesentlichen dargelegt, dass diese Abgabe aus Anlass einer neuerlichen Baubewilligung vorzuschreiben sei, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubaus eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt worden sei und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan sei ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse römisch zwei. Die Ergänzungsabgabe sei gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 errechnet worden. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates vom 18. März 2023 € 1.290,00. Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

„Bauklassenkoeffizient neu (BKL III)?1,50: Parz.Nr. ***, EZ *** 1479 m²,Bauklassenkoeffizient neu (BKL römisch drei)? 1,50: Parz.Nr. ***, EZ *** 1479 m²

Berechnung: BL=1479: BL 1479 x BKK 1,50 x ES € 1.290 =€ 74.415,783

Bauklassenkoeffizient fiktiv (kein BKK)1,00: Parz.Nr. ***, EZ *** 1479 m²

Berechnung: BL=1479: BL 1479 x BKK 1,00 x ES € 1.290 =€ 49.610,522

Der Bauklassenkoeffizient ist aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse III mit 1,50 gegeben. Demnach waren die im Spruch angeführten Abgaben vorzuschreiben. Der Bauklassenkoeffizient ist aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse römisch drei mit 1,50 gegeben. Demnach waren die im Spruch angeführten Abgaben vorzuschreiben.

Der Einheitssatz beträgt gemäß der Verordnung des Gemeinderates vom 18. März 2023 derzeit € 1.290,00.“

1.2.2.

Mit Schreiben vom 24. März 2026 erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde und führte begründend Folgendes aus:

„1. Unrichtiger Anlassfall (angebliche Grundstücksänderung)

Im angefochtenen Bescheid wird als Anlass für die Vorschreibung eine Änderung der Grundstücksgrenzen angeführt.

Tatsächlich wurde jedoch keine Änderung der Grundstücksgrenzen im materiellen Sinn vorgenommen. Es erfolgte lediglich eine grundbücherliche Vereinigung zweier in meinem Eigentum befindlichen Parzellen. Diese Maßnahme hatte keinerlei Auswirkungen auf die äußeren Grundstücksgrenzen, die gesamt bebaubare Fläche oder die bauliche Ausnutzbarkeit.

Eine bloß formale Grundstücksvereinigung ohne Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Bebauungsmöglichkeiten stellt keinen tauglichen Anlass für die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe dar. Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist daher unrichtig bzw. unvollständig festgestellt.

2. Unveränderte Gebäudehöhe und Bauklasse

Das gegenständliche Gebäude weist seit seiner Errichtung im Jahr 1890 unverändert eine Gebäudehöhe von 9,16 Metern auf und überschreitet damit bereits seit jeher die im derzeitigen Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe.

Es handelt sich zudem durchgehend um ein mehrstöckiges Gebäude. Daraus ergibt sich eindeutig, dass das Gebäude sowohl vor als auch nach der Sanierung den Parametern der Bauklasse III entspricht. Es handelt sich zudem durchgehend um ein mehrstöckiges Gebäude. Daraus ergibt sich eindeutig, dass das Gebäude sowohl vor als auch nach der Sanierung den Parametern der Bauklasse römisch drei entspricht.

Eine Änderung der Gebäudehöhe war weder tatsächlich gegeben noch wäre diese rechtlich zulässig gewesen.

3. Ensembleschutz und rechtliche Unveränderbarkeit der Gebäudehülle

Das Gebäude unterliegt einem Ensembleschutz, wodurch die äußere Gebäudehülle in ihren wesentlichen Merkmalen geschützt ist.

Insbesondere sind Änderungen der Gebäudehöhe sowie wesentliche Veränderungen der Dachlandschaft rechtlich unzulässig bzw. nur äußerst eingeschränkt möglich. Eine Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit über den bestehenden Zustand hinaus war daher sowohl vor als auch nach der Sanierung rechtlich ausgeschlossen.

4. Charakter der durchgeführten Maßnahmen

Bei den durchgeführten Maßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um eine thermische Sanierung sowie um eine verbesserte Nutzung des seit jeher bestehenden Wohnraums.

Eine Erweiterung der baulichen Substanz in einem Ausmaß, das eine Neubewertung der baulichen Ausnutzbarkeit rechtfertigen würde, ist nicht erfolgt. Eine solche wäre im Übrigen aufgrund der bereits überschrittenen maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie des bestehenden Ensembleschutzes auch rechtlich nicht zulässig.

5. Unzutreffende Annahme eines fiktiven Bauklassenkoeffizienten

Im Bescheid wurde für den Altbestand ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 angenommen.

Diese Annahme ist sachlich nicht nachvollziehbar. Auch eine fiktive Einstufung hat sich an den objektiv feststellbaren baulichen Gegebenheiten zu orientieren. Aufgrund der unveränderten Gebäudehöhe und der mehrstöckigen Bauweise ist das Gebäude eindeutig der Bauklasse III zuzuordnen. Diese Annahme ist sachlich nicht nachvollziehbar. Auch eine fiktive Einstufung hat sich an den objektiv feststellbaren baulichen Gegebenheiten zu orientieren. Aufgrund der unveränderten Gebäudehöhe und der mehrstöckigen Bauweise ist das Gebäude eindeutig der Bauklasse römisch drei zuzuordnen.

6. Fehlende Differenz im Sinne des § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014. Fehlende Differenz im Sinne des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ BO 2014

Da sowohl vor als auch nach der Sanierung von derselben Bauklasse auszugehen ist und keine Erweiterung der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit eingetreten ist, liegt keine Differenz der maßgeblichen Bemessungsgrundlagen vor.

Die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe setzt jedoch eine solche Differenz voraus. Diese ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben.“

1.2.3.

Mit Beschwerde vom 7. April 2026, ohne Zahl, wurde der Spruch des angefochtenen Bescheides wie folgt abgeändert:

„Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, haben Sie als Eigentümer der Liegenschaft in, Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014, haben Sie als Eigentümer der Liegenschaft in

***, ***

für nachstehendes Grundstück folgender Ergänzungsabgabe an die Gemeinde zu erbringen:

Bauklassenkoeffizient neu (BKL III)? 1,50: Parz.Nr. ***, EZ *** (1479 m²) Bauklassenkoeffizient neu (BKL römisch drei)? 1,50: Parz.Nr. ***, EZ *** (1479 m²)

€ 74.415,783

Bauklassenkoeffizient fiktiv (kein BKK)? 1,00: Parz.Nr. ***, EZ *** (1479 m²)

€ 49.610,522

Ergänzungsabgabe € 24.805,26“

Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 die Ergänzungsabgabe vorzuschreiben sei, wenn eine rechtskräftige Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage vorliege. Diese Voraussetzung sei im gegenständlichen Fall erfüllt durch die mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 25. Juli 2025, Zl. ***, rechtskräftig erteilte Bewilligung für die Abänderung des bestehenden Einfamilienhauses, die Errichtung von baulichen Anlagen (Garage, Balkone) auf der Liegenschaft ***, ***, Parz.Nr. *** EZ*** KG *** erfüllt worden. Durch die Berichtigung im Spruch sei dieser Tatsache Rechnung getragen worden. Für das gegenständliche Grundstück habe weder die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages, noch die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe bis dato festgestellt werden können. Auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe in der Vergangenheit habe nicht festgestellt werden können. Die Bestimmung des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 sei mit der Novelle zu LGBl. Nr. 53/2018 neu formuliert worden und diese Bestimmung am 30. August 2018 in Kraft getreten. Begründend wird nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 die Ergänzungsabgabe vorzuschreiben sei, wenn eine rechtskräftige Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage vorliege. Diese Voraussetzung sei im gegenständlichen Fall erfüllt durch die mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 25. Juli 2025, Zl. ***, rechtskräftig erteilte Bewilligung für die Abänderung des bestehenden Einfamilienhauses, die Errichtung von baulichen Anlagen (Garage, Balkone) auf der Liegenschaft ***, ***, Parz.Nr. *** EZ*** KG *** erfüllt worden. Durch die Berichtigung im Spruch sei dieser Tatsache Rechnung

worden. Für das gegenständliche Grundstück habe weder die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages, noch die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe bis dato festgestellt werden können. Auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe in der Vergangenheit habe nicht festgestellt werden können. Die Bestimmung des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 sei mit der Novelle zu LGBl. Nr. 53 aus 2018, neu formuliert worden und diese Bestimmung am 30. August 2018 in Kraft getreten.

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten werde der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert. Da eine solche Abgabenvorschreibung für die gegenständliche Liegenschaft bisher gerade nicht erfolgt sei und bisher keine Abgabe unter Verwendung des bereits höheren Bauklassenkoeffizienten vorgeschrieben worden sei, somit für die Berechnung einer Abgabe - mangels bisheriger Abgabenvorschreibung - auch kein Bauklassenkoeffizient angewendet worden sei, betrage der abziehende Bauklassenkoeffizient alt 1,00. Zudem liege im gegenständlichen Fall ein Anwendungsfall des vorletzten Satzes des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vor, weshalb bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1,00 abzuziehen sei. Auf die Gebäudehöhe des Altbestandes komme es mangels bisheriger Abgabenvorschreibung unter Anwendung eines Bauklassenkoeffizienten nicht an. Aus der im Verfahren angegebenen Bauplatzfläche (3F) von 1.479 m² ergebe sich gemäß § 38 Abs.4 NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates (BL = BF). Die mathematische Wurzeloperation Berechnungslänge (L) zu erhalten, ist somit die Wurzeloperation der Bauplatzfläche die entsprechende mathematische Berechnungsmethode. Der anzuwendende, zur Zeit der Baubewilligung geltende Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde *** über die Festsetzung Aufschließungsabgabe € 1.290,00. Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (Paragraph 23,) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten werde der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient - mindestens jedoch 1 - abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert. Da eine solche Abgabenvorschreibung für die gegenständliche Liegenschaft bisher gerade nicht erfolgt sei und bisher keine Abgabe unter Verwendung des bereits höheren Bauklassenkoeffizienten vorgeschrieben worden sei, somit für die Berechnung einer Abgabe - mangels bisheriger Abgabenvorschreibung - auch kein Bauklassenkoeffizient angewendet worden sei, betrage der abziehende Bauklassenkoeffizient alt 1,00. Zudem liege im gegenständlichen Fall ein Anwendungsfall des vorletzten Satzes des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 vor, weshalb bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1,00 abzuziehen sei. Auf die Gebäudehöhe des Altbestandes komme es mangels bisheriger Abgabenvorschreibung unter Anwendung eines Bauklassenkoeffizienten nicht an. Aus der im Verfahren angegebenen Bauplatzfläche (3F) von 1.479 m² ergebe sich gemäß Paragraph 38, Absatz 4, NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates (BL = BF). Die mathematische Wurzeloperation Berechnungslänge (L) zu erhalten, ist somit die Wurzeloperation der Bauplatzfläche die entsprechende mathematische Berechnungsmethode. Der anzuwendende, zur Zeit der Baubewilligung geltende Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde *** über die Festsetzung Aufschließungsabgabe € 1.290,00.

1.2.4.

Mit Schreiben vom 17. April 2026 stellte die Beschwerdeführerin rechtzeitig den Antrag, ihre Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich vorzulegen und begründete diese im Wesentlichen wie die Beschwerdeschrift. Ergänzend wird Folgendes vorgebracht:

„I. Unzulässiger Austausch des entscheidungswesentlichen Sachverhalts

Der angefochtene Bescheid stützt sich ausdrücklich auf eine Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland als auslösenden Tatbestand.

Die belangte Behörde hält in der Beschwerdevorentscheidung ausdrücklich fest, dass dieser Tatbestand die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe nicht trägt und somit nicht anlasstauglich ist.

Damit wird die ursprüngliche Begründung nicht bloß präzisiert, sondern in ihrem entscheidungswesentlichen Kern verworfen.

Stattdessen wird die Vorschreibung nunmehr auf ein Bauvorhaben (Baubewilligung 2025) gestützt.

Es liegt daher kein Ergänzen der Begründung vor, sondern ein Austausch des tragenden Sachverhalts durch Heranziehung eines anderen Abgabentatbestandes.

II. Verletzung des Parteiengehörsrömisch zwei. Verletzung des Parteiengehörs

Der in der Beschwerdeentscheidung erstmals herangezogene Sachverhalt (Bauvorhaben) wurde im Ausgangsbescheid nicht angeführt.

Mir wurde daher keine Gelegenheit gegeben, zu diesem neuen entscheidungswesentlichen Sachverhalt vor dessen Heranziehung Stellung zu nehmen und die zugrunde gelegten Unterlagen zu prüfen. Es liegt damit eine wesentliche Verletzung des Parteiengehörs vor.

Eine solche Verletzung wird nicht dadurch saniert, dass derselbe neue Sachverhalt erstmals in der Beschwerdeentscheidung herangezogen wird.

III. Aktenwidrige Feststellung („kein Vorschreibungsanlass“)römisch drei. Aktenwidrige Feststellung („kein Vorschreibungsanlass“)

Die belangte Behörde geht davon aus und führt dazu konkret an, dass auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses in der Vergangenheit nicht festgestellt werden konnte. Diese Feststellung ist unzutreffend.

Aus den Bauamtsunterlagen ergibt sich eindeutig:

- Zubau bewilligt (1964)
- Durchführung und Nutzung erfolgt
- Im Bescheid ist ausdrücklich festgehalten, dass “für den Zubau eine Kanal- und Wasserergänzungsgebühr zu entrichten ist und diese mit gesonderten Bescheiden vorgeschrieben werden.” (Beilage ./1, insb. Punkt 29)
- Gleichlautende Feststellung in den Garagenbedingungen: “für den Zubau ist eine Kanal- und Wasserergänzungsgebühr zu entrichten. Diese Gebühren werden mit gesonderten Bescheiden vorgeschrieben werden.” (Beilage ./2, insb. Punkt 29)

Damit ist ein konkreter abgabenrechtlicher Anlass nicht nur dokumentiert, sondern in den maßgeblichen Unterlagen konsistent festgehalten. Der Bauakt dokumentiert somit einen abgabenrechtlich relevanten Anlassfall, der nach der Systematik der NÖ Bauordnung die Entstehung eines entsprechenden Abgabeanpruchs nach sich zieht.

Die gegenteilige Feststellung der belangten Behörde ist daher aktenwidrig.

IV. Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und unterlassene Prüfungrömisch vier. Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und unterlassene Prüfung

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (insbesondere Ra 2021/13/0007) ist im Zusammenhang mit der Ergänzungsabgabe zu prüfen, ob und in welcher Weise frühere abgabenrechtliche Tatbestände vorlagen. Der Verwaltungsgerichtshof verlangt eine Ermittlung des historischen Sachverhalts und lässt eine bloß pauschale Annahme („nicht feststellbar“) nicht genügen.

Diese Rechtsprechung wurde auch in Fällen angewendet, in denen die historischen Verhältnisse nur eingeschränkt rekonstruierbar waren. Im vorliegenden Fall liegt hingegen eine konkrete und durch Bauamtsunterlagen dokumentierte Tatsachengrundlage vor.

Aus dem Bauakt ergibt sich ein dokumentierter Vorschreibungsanlass im Zusammenhang mit dem Zubau im Jahr 1964, einschließlich des ausdrücklichen Hinweises, dass eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben ist (Beilage ./1 und Beilage ./2).

Wenn bereits bei weniger klarer Sachlage eine Prüfung erforderlich ist, gilt dies umso mehr im vorliegenden Fall.

Die belangte Behörde hat diese Prüfung unterlassen und sich stattdessen ausschließlich auf das Fehlen von Unterlagen im Kammeramt gestützt.

V. Rekonstruierbarkeit des historischen Zustandesrömisch fünf. Rekonstruierbarkeit des historischen Zustandes

Der historische Zustand ist anhand der Bauamtsunterlagen nachvollziehbar ausreichend dokumentiert. Insbesondere ergibt sich:

?

aus der Frontansicht eine Traufenhöhe von rund 9,35 m (Beilage ./4, S.2)

?

aus der Schnittdarstellung eine klar erkennbare mehrgeschoßige Ausführung (Beilage ./4, S.3)

?

aus den Planvermerken die Datierung und behördliche Dokumentation (Beilage ./4, S.4)

?

aus den Bauunterlagen zum Zubau 1963/64 ein dokumentierter Zwischenzustand (Beilage./3)

?

zeitlich nachvollziehbare bauliche Entwicklung (ursprünglicher Bestand und Erweiterungen)

Der maßgebliche historische Ausgangszustand ist daher rekonstruierbar.

VI. Fehlerhafte Beweiswürdigung (Kammeramt vs. Bauamt)römisch sechs. Fehlerhafte Beweiswürdigung (Kammeramt vs. Bauamt)

Die belangte Behörde stützt ihre Argumentation maßgeblich auf das Fehlen entsprechender Unterlagen im Kammeramt. Diese Unterlagen sind jedoch lediglich jüngeren Datums und für historische Sachverhalte nicht vollständig.

Demgegenüber weisen die Bauamtsunterlagen eine unmittelbare Nähe zum maßgeblichen historischen Geschehen auf und reichen deutlich weiter zurück. Es ist nicht sachgerecht, aus dem Fehlen einzelner Unterlagen den Schluss zu ziehen, dass ein dokumentierter historischer Vorgang nicht stattgefunden hat.

VII. Unzulässige Anwendung der gesetzlichen Fiktion mangels ausgeschöpfter Sachverhaltsermittlungrömisch sieben. Unzulässige Anwendung der gesetzlichen Fiktion mangels ausgeschöpfter Sachverhaltsermittlung

Die belangte Behörde geht davon aus, dass mangels feststellbaren früheren Abgabenanspruchs die gesetzliche Fiktion eines Ausgangszustandes mit Bauklassenkoeffizient 1 zur Anwendung gelangt.

Diese Annahme ist rechtlich nicht haltbar. Die Anwendung der gesetzlichen Fiktion setzt voraus, dass der maßgebliche historische Sachverhalt auch nach Durchführung der gebotenen Ermittlungen

nicht feststellbar ist. Eine solche Situation liegt im gegenständlichen Fall nicht vor.

Aus den Bauamtsunterlagen ergibt sich ein konkreter und dokumentierter Anknüpfungspunkt für die historische Beurteilung.

Die belangte Behörde hat jedoch keine ausreichenden Ermittlungen in diese Richtung

vorgenommen. Die belangte Behörde hat somit nicht den tatsächlichen Mangel an Feststellbarkeit

festgestellt, sondern lediglich die vorhandenen Ermittlungsmöglichkeiten nicht

ausgeschöpft. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (insbesondere Ra 2021/13/0007) ist der historische Sachverhalt zu ermitteln.

Die gesetzliche Fiktion kann nicht an die Stelle einer unterlassenen Sachverhaltsermittlung treten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der gesetzlichen Fiktion liegen daher nicht vor.

VIII. Fehlende tragfähige Grundlage für eine Abgabenfestsetzungrömisch acht. Fehlende tragfähige Grundlage für eine Abgabenfestsetzung

Selbst unter Heranziehung der vorliegenden Unterlagen lässt sich kein abgabenbegründender Unterschiedszustand ableiten, der eine Ergänzungsabgabe rechtfertigt.

Dieses Ergebnis entspricht auch der rechtlichen Systematik der Ergänzungsabgabe, wie sie durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof (insbesondere Ra 2021/13/0007) klargestellt wurde: Maßgeblich ist die Differenz zwischen einem früheren und einem neuen Ausnutzungszustand, wobei die historisch dokumentierten tatsächlichen Verhältnisse zu erheben und in die Beurteilung einzubeziehen sind. Vor diesem Hintergrund zeigt sich die Unhaltbarkeit der gegenständlichen Vorschreibung besonders deutlich: Für ein Gebäude, dessen historische Traufenhöhe mit rund 9,35 m dokumentiert ist (Beilage ./4, S.2), wird im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben zu einem Zeitpunkt, in dem die zulässige Traufenhöhe 9,00 m beträgt, eine abgabenrelevante Erhöhung unterstellt.

Eine solche Annahme steht im Widerspruch zum tatsächlichen baulichen Bestand, da bereits der historische Zustand das heutige Ausnutzungsmaß erreicht bzw.

überschreitet. Aus der Schnittdarstellung ergibt sich zudem eine klar erkennbare mehrgeschossige Ausführung (Beilage ./4, S.3). Dies gilt auch unter Berücksichtigung der dokumentierten baulichen Entwicklung, einschließlich des Zubaus 1963/64 (Beilage ./3).

Vor diesem Hintergrund ist eine abgabenrelevante Differenz nicht nachvollziehbar.

IX. Entscheidungsreife des Sachverhaltsrömisch neun. Entscheidungsreife des Sachverhalts

Die maßgeblichen Tatsachen ergeben sich aus den vorliegenden Bauamtsunterlagen und sind nachvollziehbar dokumentiert.

Eine Zurückverweisung zur neuerlichen Sachverhaltsermittlung erscheint vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

X. Kein abgabenbegründender Unterschiedszustandrömisch zehn. Kein abgabenbegründender Unterschiedszustand

Das gegenständliche Bauvorhaben führt zu keiner maßgeblichen Änderung der baulichen Ausnutzung im abgabenrechtlich relevanten Sinn. Es handelt sich nicht um eine erstmalige Schaffung einer erhöhten Ausnutzung, sondern um eine Anpassung innerhalb eines bereits langjährig bestehenden und genutzten Bestandes.

Die vorliegenden Unterlagen zeigen, dass der bauliche Bestand und dessen Nutzung bereits wiederholt Gegenstand abgabenrechtlicher Betrachtung waren.

Der bestehende bauliche Zustand (Mehrgeschoßigkeit, erhebliche Gebäudehöhe und Nutzung) war der Behörde bereits seit Jahrzehnten bekannt und wurde abgabenrechtlich berücksichtigt.

Auch unter Heranziehung der historischen Bauunterlagen ergibt sich keine abgabenrelevante Differenz: Bereits aus dem Bauplan aus 1892 ist eine mehrgeschossige Bebauung mit einer Traufenhöhe von rund 9,35 m ersichtlich (Beilage./4, S. 2 und 3). Diese entspricht der nunmehr maßgeblichen Bauklasse III (Koeffizient 1,5), welche auch im aktuellen Zustand vorliegt und dessen Feststellung nicht bestritten wird. Auch unter Heranziehung der historischen Bauunterlagen ergibt sich keine abgabenrelevante Differenz: Bereits aus dem Bauplan aus 1892 ist eine mehrgeschossige Bebauung mit einer Traufenhöhe von rund 9,35 m ersichtlich (Beilage./4, S. 2 und 3). Diese entspricht der nunmehr maßgeblichen Bauklasse römisch drei (Koeffizient 1,5), welche auch im aktuellen Zustand vorliegt und dessen Feststellung nicht bestritten wird.

Da zudem die bebaubare Fläche sowie der Einheitswert unverändert geblieben sind, ergibt sich kein abgabenbegründender Unterschiedszustand. Das gegenständliche Bauvorhaben führt daher zu keiner qualitativ neuen abgabenrelevanten Situation.

ANTRAG

Es wird daher beantragt,

festzustellen, dass keine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben ist,

in eventu, für den Fall, dass eine Ergänzungsabgabe dem Grunde nach als zulässig erachtet wird, eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von 0 festzusetzen,

hilfsweise

den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben,

in eventu

die vorgeschriebene Ergänzungsabgabe auf ein sachlich gerechtfertigtes Maß herabzusetzen,

sowie

eine mündliche Verhandlung durchzuführen. ...

Es wird ergänzend beantragt, die Einhebung der vorgeschriebenen Ergänzungsabgabe gemäß § 212a BAO bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Beschwerde auszusetzen.“Es wird ergänzend beantragt, die Einhebung der vorgeschriebenen Ergänzungsabgabe gemäß Paragraph 212 a, BAO bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Beschwerde auszusetzen.“

1.3. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2026 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Plänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Verbandsobmannes) vor.

Im Rahmen der für den 28. Mai 2026 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin wird unter Verweis auf die im Rahmen der Verhandlung vorgelegte Stellungnahme, dass die Behörde in der Beschwerdevorentscheidung den zugrundeliegenden Lebenssachverhalt unzulässig ausgetauscht und dadurch das Parteiengehör verletzt habe. Daran ändere auch der bloße Verweis auf § 39 Abs. 3 ohne nähere Wiedergabe desselben nichts. Dies sei ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot. Weiters wird betont, dass folgende vier Kernpunkte, wie in Beilage A ausführlich formuliert, zu berücksichtigen wären: Im Rahmen der für den 28. Mai 2026 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin wird unter Verweis auf die im Rahmen der Verhandlung vorgelegte Stellungnahme, dass die Behörde in der Beschwerdevorentscheidung den zugrundeliegenden Lebenssachverhalt unzulässig ausgetauscht und dadurch das Parteiengehör verletzt habe. Daran ändere auch der bloße Verweis auf Paragraph 39, Absatz 3, ohne nähere Wiedergabe desselben nichts. Dies sei ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot. Weiters wird betont, dass folgende vier Kernpunkte, wie in Beilage A ausführlich formuliert, zu berücksichtigen wären:

- Austausch des Sachverhaltes,
- Subsidiarität und Feststellbarkeit durch Bauplan 1892,
- bewusste Aktenwidrigkeit 1964,
- unzumutbare Härte/Zinsen

Besondere Bedeutung komme dabei den in Beilage A blau hervorgehobenen Argumenten zu. Von der Beschwerdeführerin wird weiters vorgebracht, dass sich ein Teil des Bauplatzes in einer Schutzzone befinde und daher nicht bebaut werden könne. Von der Beschwerdeführerin wird auch darauf hingewiesen, dass vor Erteilung der Baubewilligung eine Grundstückszusammenlegung erfolgt sei. Diesbezüglich sei mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 23.12.2024 die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland (Vereinigung der Parzellen *** mit der Parzelle Nr. .*** zum Grundstück ***, KG *** bewilligt worden. Dieser Bescheid sei in Rechtskraft erwachsen. Schließlich wurde betont, dass sich auf dem alten Grundstück *** zwei bewilligte Garagen (Baubewilligungen aus 1952 und 1964) errichtet gewesen sind. Diese Garagen seien 2026 abgebrochen worden.

1.4. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes *** EZ *** KG *** mit der topographischen Anschrift ***, ***, welches aus der mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 13. Dezember 2024, Zl. ***, bewilligten Vereinigung der damals bestehenden Grundstücken Nr. *** und Nr. .*** hervorgegangen ist.

Für das betroffene Grundstück ist die Bauklasse III mit einer Bebauungsdichte von ~~verordnet~~Für das betroffene Grundstück ist die Bauklasse römisch drei mit einer Bebauungsdichte von ~~verordnet~~.

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück ist bis zur Erlassung des Abgabenbescheides des Verbandsobmannes Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** vom 20. März 2026, Kdn.-Nr. ***, weder eine Aufschließungsabgabe (Aufschließungsbeitrag) noch eine Ergänzungsabgabe nach den NÖ Bauordnungen 1883 oder 2014 vorgeschrieben worden.

1.5. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in diesen Akt Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk *** sowie durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch und Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Im Wesentlichen ist der Sachverhalt als unstrittig zu beurteilen und ergibt sich dieser aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid, sowie aus dem Vorbringen 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 anzuwendenParagraph 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 Bauordnung 2014 idF LGBl. 40/2025 2.2. NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung LGBl. 40/2025:

Bauplatz, Bauverbot

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

1.

hiez zu erklärt wurde oder

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

3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

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

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

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 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 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:

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

(5) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:

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

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

in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00

bei einer Geschoßflächenzahl

o bis zu 0,8 1,5

o bis zu 1,1 1,75

o bis zu 1,5 2,0 und

o bis zu 2,0 2,5

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

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

Ergänzungsabgabe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- bei einer Bauplatzzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder

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

- kein oder

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

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig

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

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

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

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

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert: Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (Paragraph 23,) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

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

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

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

§1

Der Einheitssatz wird aufgrund des gegenwärtigen Lohn- und Preisniveaus mit €1.290,00 festgelegt.

2.4. NÖ Bauordnung 1883:

Obliegenheiten des Abteilungswerbers

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Eine Revision ist nicht zulässig gegen:

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

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

(5) Die Revision ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

3.

Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Die Beschwerde ist nicht begründet.

3.1.1.

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

Das Beschwerdevorbringen lässt sich vielmehr auf die Frage reduzieren, ob die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe dem Grunde nach erfolgen 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. 5 NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient in der Bauklasse I 1,00 und bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr. Im vorliegenden Fall befindet sich das verfahrensgegenständliche Gebäude im Baulandbereich mit der Bauklasse III, sodass der Bauklassenkoeffizient 1,5 beträgt. Gemäß Paragraph 38, Absatz 5, NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient in der Bauklasse römisch eins 1,00 und bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr. Im vorliegenden Fall befindet sich das verfahrensgegenständliche Gebäude im Baulandbereich mit der Bauklasse römisch drei, sodass der Bauklassenkoeffizient 1,5 beträgt.

Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 ist eine Ergänzungsabgabe auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde. Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 ist eine Ergänzungsabgabe auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach Paragraph 2, eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und bei einer Grundabteilung (Paragraph 10, Absatz eins, NÖ Bauordnung, Landesgesetzblatt Nr. 166 aus 1969, und NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 14. Mai 1892 wurde die Errichtung eines zweigeschoßigen Wohngebäudes mit einer Traufenhöhe von 9,35 m auf der Liegenschaft mit der Anschrift *** bewilligt.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 30. September 1952, Zl. ***, wurde die Errichtung einer Wellblechgarage auf dem Grundstück Nr. *** KG *** (Anschrift ***) bewilligt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 15. Dezember 1964, AZ ***, wurde die Errichtung einer Garage im Ausmaß von 3,00 x 5,50 m auf der Liegenschaft mit der Anschrift *** bewilligt.

Gemäß dem zum Zeitpunkt der verfahrensrelevanten Errichtung des Wohngebäudes auf der Liegenschaft im Jahre 1892 relevanten § 14 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 1883 hatte der Abteilungswerber – bei einer Abtretung von Grundstücksteilen - Beiträge zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn der im Abteilungsplane vorgesehenen Straßen (Zif. 1) und zu den im Abteilungsgebiete erforderlichen Kanalisierungs-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen bis zu 80% der ortsüblichen Kosten leisten. Eine derartige Grundstücksabteilung ist aber im vorliegenden Fall nie erfolgt und auch keine "Aufschließungsleistungen" vorgeschrieben worden. Gemäß dem zum Zeitpunkt der verfahrensrelevanten Errichtung des Wohngebäudes auf der Liegenschaft im Jahre 1892 relevanten Paragraph 14, Absatz 5, der NÖ Bauordnung 1883 hatte der Abteilungswerber – bei einer Abtretung von

Grundstücksteilen - Beiträge zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn der im Abteilungsplane vorgesehenen Straßen (Zif. 1) und zu den im Abteilungsgebiete erforderlichen Kanalisierungs-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen bis zu 80% der ortsüblichen Kosten leisten. Eine derartige Grundstücksabteilung ist aber im vorliegenden Fall nie erfolgt und auch keine "Aufschließungsleistungen" vorgeschrieben worden.

In der Folge wurden keine Abgabenbescheide betreffend Aufschließungsabgabe oder Ergänzungsabgaben nach der NÖ Bauordnung 1883 oder 2014 erlassen – auch nicht anlässlich der Bewilligung der Garagen in den Jahren 1952 und 1964.

3.1.4. Zur Grundstückszusammenlegung im Jahre 2024:

Mit (rechtskräftigem) Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde *** vom 13. Dezember 2024 wurde der Beschwerdeführerin die Zusammenlegung der Grundstücke Nr. *** und .*** zum Grundstück Nr. *** KG *** bewilligt.

Die belangte Behörde hat dabei zu Recht angenommen, dass es sich bei Grundstück Nr. .*** ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 4 NÖ Bauordnung 2014 handelt. Bauplatz im Sinne dieser Bestimmung ist ein Grundstück im Bauland, das am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war (vgl. VwGH 2009/17/0220 zur gleichlautenden Bestimmung nach der NÖ Bauordnung 1996). Die belangte Behörde hat dabei zu Recht angenommen, dass es sich bei Grundstück Nr. .*** ("Punktparzelle") um einen Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 2014 handelt. Bauplatz im Sinne dieser Bestimmung ist ein Grundstück im Bauland, das am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins und Paragraph 23, Absatz 3, letzter Satz, bebaut war vergleiche VwGH 2009/17/0220 zur gleichlautenden Bestimmung nach der NÖ Bauordnung 1996).

Die Annahme der belangten Behörde, dass sich das Grundstück Nr. .*** im Bauland befand und auch am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet war, wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Ebenso wenig bestreitet diese, dass das Grundstück Nr. .*** am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude (i.e. dem Haus aus 1892) bebaut war. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei diesem Grundstück um einen Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 4 NÖ Bauordnung 2014 handelte (vgl. W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 8 Aufl.). Die Annahme der belangten Behörde, dass sich das Grundstück Nr. .*** im Bauland befand und auch am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet war, wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Ebenso wenig bestreitet diese, dass das Grundstück Nr. .*** am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude (i.e. dem Haus aus 1892) bebaut war. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei diesem Grundstück um einen Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 2014 handelte vergleiche W. Pallitsch/P. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 8 Aufl.).

Bauplatz im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 2 NÖ Bauordnung 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß. Unstrittig ist, dass sich die Grundstücke Nr. *** und .*** vor der im Jahre 2024 bewilligten Grundstücksänderung im Bauland befanden. Bauplatz im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 1996 ist ein Grundstück im Bauland, das durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß. Unstrittig ist, dass sich die Grundstücke Nr. *** und .*** vor der im Jahre 2024 bewilligten Grundstücksänderung im Bauland befanden.

Mit der Ausnahmebestimmung des § 39 Abs. 1 zweiter Satz NÖ Bauordnung 2014 sollte ein Anreiz geschaffen werden, Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 4 leg.cit., deren Bebauung nicht den Anforderungen der geltenden NÖ Bauordnung 2014 bzw. den Bebauungsplänen der Gemeinden entspricht (z.B. wegen der nunmehr einzuhaltenden Abstandsbestimmungen), mit angrenzenden unbebauten Grundstücken zu vereinigen und derart einen den genannten Bestimmungen entsprechenden Zustand herzustellen. Auch aus dem in den Materialien genannten Beispielsfall der fehlenden Brandwände an den Grundstücksgrenzen wird deutlich, dass der Ausnahmetatbestand dazu dient, eine Bebauung von Grundstücken, die nach der geltenden Rechtslage nicht in dieser Form hätte erfolgen dürfen, durch die Vereinigung dieser Grundstücke mit unbebauten Grundstücken zu "sanieren". Demzufolge hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 18. September 2000, Zl. 2000/17/0052, die Anwendbarkeit der

Ausnahmebestimmung bei der Vereinigung einer Punktparzelle, die mit einem Gebäude ohne Brandschutzwände bebaut ist, mit einem unbebauten Grundstück bejaht (vgl. dazu auch VwGH 2010/17/0254). Mit der Ausnahmebestimmung des Paragraph 39, Absatz eins, zweiter Satz NÖ Bauordnung 2014 sollte ein Anreiz geschaffen werden, Bauplätze nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, leg.cit., deren Bebauung nicht den Anforderungen der geltenden NÖ Bauordnung 2014 bzw. den Bebauungsplänen der Gemeinden entspricht (z.B. wegen der nunmehr einzuhaltenden Abstandsbestimmungen), mit angrenzenden unbebauten Grundstücken zu vereinigen und derart einen den genannten Bestimmungen entsprechenden Zustand herzustellen. Auch aus dem in den Materialien genannten Beispielsfall der fehlenden Brandwände an den Grundstücksgrenzen wird deutlich, dass der Ausnahmetatbestand dazu dient, eine Bebauung von Grundstücken, die nach der geltenden Rechtslage nicht in dieser Form hätte erfolgen dürfen, durch die Vereinigung dieser Grundstücke mit unbebauten Grundstücken zu "sanieren". Demzufolge hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 18. September 2000, Zl. 2000/17/0052, die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung bei der Vereinigung einer Punktparzelle, die mit einem Gebäude ohne Brandschutzwände bebaut ist, mit einem unbebauten Grundstück bejaht (vergleiche dazu auch VwGH 2010/17/0254).

Im vorliegenden Fall ist nun der Rechtsansicht der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, wenn diese die Vereinigung der Grundstücke Nr. *** und Nr. .*** (die Punktparzelle) unter die Ausnahmebestimmung des § 39 Abs. 1 zweiter Satz iVm § 11 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung 2014 subsumiert hat und diesbezüglich davon ausgegangen ist, dass diesfalls keine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe vorzuschreiben ist. Im vorliegenden Fall ist nun der Rechtsansicht der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, wenn diese die Vereinigung der Grundstücke Nr. *** und Nr. .*** (die Punktparzelle) unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph 39, Absatz eins, zweiter Satz in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 2014 subsumiert hat und diesbezüglich davon ausgegangen ist, dass diesfalls keine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe vorzuschreiben ist.

3.1.5. Zur Bauführung im Jahre 2025:

Im vorliegenden Fall ist nun mit - rechtskräftigem - Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde *** vom 25. Juli 2025, Zl. ***, der Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des bestehenden Einfamilienhauses, die Neuerrichtung des Dachgeschosses (Zubau) und die Errichtung von baulichen Anlagen (Garagen, Balkone) auf der Liegenschaft ***, *** (Grundstück Nr. *** EZ *** KG ***) erteilt worden.

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

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

Die Bestimmung des § 39 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenhang mit § 38 Abs. 5 zu lesen. Der in § 39 Abs. 3 3. Satz NÖ Bauordnung 2014 etablierte Berechnungsmodus für die Ergänzungsabgabe unterstellt die Fiktion, dass ua. für alle bebauten Baulandgrundstücke bereits Beiträge geleistet wurden. Allerdings lässt sich aus der

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

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

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

Im Ergebnis hat die Abgabenbehörde des mitbeteiligten Gemeindeverbandes auf Grund des erfolgten Zubaus dem Grunde nach zu Recht eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe mit Abgabenbescheid vorgeschrieben (vgl. VwGH 2002/17/0334). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Festsetzung von Abgaben nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften jene Sach- und Rechtslage maßgeblich ist, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes gegolten hat (vgl. VwGH 2005/17/0055 und VwGH 2005/17/0168). Diesen Überlegungen folgt, dass für das gegenständliche Verfahren der in der maßgeblichen Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde *** festgelegte Einheitssatz von € 1.290,00 heranzuziehen war. Im Ergebnis hat die Abgabenbehörde des mitbeteiligten Gemeindeverbandes auf Grund des erfolgten Zubaus dem Grunde nach zu Recht eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe mit Abgabenbescheid vorgeschrieben vergleiche VwGH 2002/17/0334). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Festsetzung von Abgaben nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften jene Sach- und Rechtslage maßgeblich ist, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes gegolten hat vergleiche VwGH 2005/17/0055 und VwGH 2005/17/0168). Diesen Überlegungen folgt, dass für das gegenständliche Verfahren der in der maßgeblichen Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde *** festgelegte Einheitssatz von € 1.290,00 heranzuziehen war.

Gemäß § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 wird die Aufschließungsabgabe aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet ($A = BL \times BKK \times ES$). Gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient auf Grund der verordneten Bauklasse III den Faktor 1, 5. Gemäß Paragraph 38,

Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 wird die Aufschließungsabgabe aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet ($A = BL \times BKK \times ES$). Gemäß Paragraph 38, Absatz 5, NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient auf Grund der verordneten Bauklasse römisch drei den Faktor 1,5.

Letztlich war daher im vorliegenden Fall die Differenz im Bereich des Bauklassekoeffizienten von 0,5 (i.e. heute geltender BKK von 1,5 vermindert um den BKK von 1,00) mit der Berechnungslänge des Bauplatzes und dem zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung geltenden Einheitssatz (€ 1.290,00) zu multiplizieren.

Der maßgebliche Sachverhalt wurde von der belangten Behörde aufgrund eines ausführlichen Ermittlungsverfahrens umfassend ermittelt sowie nachvollziehbar und schlüssig festgestellt. Die stichhaltige Begründung des angefochtenen Bescheides begegnet keinen Bedenken.

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 ist. 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 ist. Die Beschwerde war infolgedessen gemäß Paragraph 279, BAO als unbegründet abzuweisen.

3.1.7. Zur beantragten Aussetzung der Einhebung:

Gemäß § 212a Abs. 1 BAO ist die Einhebung einer Abgabe, deren Höhe unmittelbar oder mittelbar von der Erledigung einer Bescheidbeschwerde abhängt, auf Antrag des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auszusetzen. Zuzufolge § 288 Abs. 1 zweiter Satz BAO ist diese Bestimmung sinngemäß auch im Berufungsverfahren eines zweistufigen Instanzenzuges bei Gemeinden zu anzuwenden. Gemäß Paragraph 212 a, Absatz eins, BAO ist die Einhebung einer Abgabe, deren Höhe unmittelbar oder mittelbar von der Erledigung einer Bescheidbeschwerde abhängt, auf Antrag des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auszusetzen. Zuzufolge Paragraph 288, Absatz eins, zweiter Satz BAO ist diese Bestimmung sinngemäß auch im Berufungsverfahren eines zweistufigen Instanzenzuges bei Gemeinden zu anzuwenden.

Über einen solchen Antrag hat zuzufolge des eindeutigen Gesetzeswortlautes stets die Abgabenbehörde (nicht etwa das Verwaltungsgericht) zu entscheiden, bei Vorliegen eines zweistufigen Instanzenzuges bei Gemeinden mangels abweichender gesetzlicher Regelung somit die Abgabenbehörde erster Instanz (vgl. dazu VwGH 2013/17/0184). Ein Antrag auf Aussetzung der Einhebung stellt kein Rechtsmittel gegen einen Bescheid dar, sondern handelt es sich dabei um einen gesonderten Antrag, über den nicht das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat, sondern die Abgabenbehörde erster Instanz, der die Einhebung der den Gegenstand des Antrages bildenden Abgabe obliegt, also im gegenständlichen Fall der Verbandsobmann des mitbeteiligten Gemeindeverbandes. Über einen solchen Antrag hat zuzufolge des eindeutigen Gesetzeswortlautes stets die Abgabenbehörde (nicht etwa das Verwaltungsgericht) zu entscheiden, bei Vorliegen eines zweistufigen Instanzenzuges bei Gemeinden mangels abweichender gesetzlicher Regelung somit die Abgabenbehörde erster Instanz vergleiche dazu VwGH 2013/17/0184). Ein Antrag auf Aussetzung der Einhebung stellt kein Rechtsmittel gegen einen Bescheid dar, sondern handelt es sich dabei um einen gesonderten Antrag, über den nicht das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat, sondern die Abgabenbehörde erster Instanz, der die Einhebung der den Gegenstand des Antrages bildenden Abgabe obliegt, also im gegenständlichen Fall der Verbandsobmann des mitbeteiligten Gemeindeverbandes.

Über diesen Antrag hätte auch im Beschwerdeverfahren die Abgabenbehörde zu entscheiden und ist die Beschwerdeführer gemäß § 50 BAO an die zuständige Abgabenbehörde, der die Einhebung der den Gegenstand des Antrages bildenden Abgabe obliegt, zu weisen. Angesichts der gegenständlichen Entscheidung erübrigt sich ein gesonderter Abspruch über diesen, ausdrücklich an das Landesverwaltungsgericht gerichteten Antrag. Über diesen Antrag hätte auch im Beschwerdeverfahren die Abgabenbehörde zu entscheiden und ist die Beschwerdeführer gemäß Paragraph 50, BAO an die zuständige Abgabenbehörde, der die Einhebung der den Gegenstand des Antrages bildenden Abgabe obliegt, zu weisen. Angesichts der gegenständlichen Entscheidung erübrigt sich ein gesonderter Abspruch über diesen, ausdrücklich an das Landesverwaltungsgericht gerichteten Antrag.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 - Unzulässigkeit der Revision:

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

Schlagworte

Finanzrecht; Aufschließungsabgabe; Ergänzungsabgabe; Abgabenbescheid; Neu- oder Zubau; Berechnung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2026:LVwG.AV.658.002.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.06.2026

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