

TE Lvwg Erkenntnis 2026/4/23 LVwG- AV-210/001-2026

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.04.2026

Entscheidungsdatum

23.04.2026

Norm

BAO §4 Abs1

BauO NÖ 2014 §38 Abs1 Z2

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 und Herrn B, vertreten durch Rechtsanwalt C, ***, ***, vom 9. Jänner 2026 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 3. Dezember 2025, Zl. ***, mit welchem die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 24. Juni 2025, Zl. ***, betreffend Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014 als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt worden war, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

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

2.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133

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 Schreiben vom 5. März 2024 suchten Frau A und Herr B (in der Folge: Beschwerdeführer) um die Bewilligung für den Neubau eines Bungalows und eines Carports auf dem Grundstück Nr. .*** EZ *** KG *** an.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 17. Juni 2024, Zl. ***, bewilligte der Bürgermeister die Errichtung eines Bungalows und eines Carports auf dem Grundstück Nr. .*** EZ*** KG *** (topographische Anschrift ***, ***). Dieser Bescheid ist unbekämpft geblieben und in Rechtskraft erwachsen.

1.2. Abgabenbehördliches Verfahren:

1.2.1.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 24. Juni 2025, Zl. ***, wurde den Beschwerdeführern gemäß § 38 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe im Betrag von € 18.417,94 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. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 520,- betragen. Die Berechnung der Aufschließungsabgabe stelle sich demnach wie folgt dar: Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 24. Juni 2025, Zl. ***, wurde den Beschwerdeführern gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 eine Aufschließungsabgabe im Betrag von € 18.417,94 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. Der Einheitssatz betrage gemäß der Verordnung des Gemeinderates € 520,- betragen. Die Berechnung der Aufschließungsabgabe stelle sich demnach wie folgt dar:

Bauplatz Nr. Fläche Berechnungslänge BKK Einheitssatz Aufschließungsabgabe

.*** 1.026 m² 32,0312 1,25 € 460,00 € 18.417,94

1.2.2.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. Juli 2025 rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung und führten im Wesentlichen aus, dass ersichtlich sei, dass auf dem Grundstück bereits ein Haus, und zwar das Elternhaus des Großvaters des Beschwerdeführers (B), gestanden sei. Es sei daher mit Herrn D und mit dem Bausachverständigen der Landesregierung NÖ bereits vor Einreichung des Bauprojektes persönlich besprochen worden, dass hier nur eine Ergänzungsabgabe zu zahlen ist.

1.2.3.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 3. Dezember 2025, Zl. ***, wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Begründend wurde nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften dargelegt, dass aus Sicht der Baubehörde der Marktgemeinde *** am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude auf dem Grundstück gestanden habe, sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

1.3. Beschwerdevorbringen:

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2026 brachte die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Vertreter rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** ein und begründeten diese im Wesentlichen damit, dass sich auf der gegenständlichen Liegenschaft über einen langen Zeitraum hinweg ein Wohnhaus befunden habe, welches vom Großvater des Beschwerdeführers B errichtet worden sei. In den Jahren 1997 und 1998 hätten sich der

Beschwerdeführer und dessen Vater dazu entschlossen, das Gebäude vollständig abtragen zu lassen, da davon auszugehen gewesen sei, dass dieses vermutlich nicht in allen Teilen rechtmäßig errichtet worden war. Seit diesem Zeitpunkt bestehe das Gebäude auch tatsächlich nicht mehr.

Mit Schreiben des Beschwerdeführervertreters vom 24. Februar 2026 wurden folgende Katasterauszüge übermittelt:

[Abweichend vom Original:

...

Bild nicht wiedergegeben]

1.4. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich:

1.4.1.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2026 legte die Marktgemeinde *** dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt (samt Plänen, Gutachten sowie Einladungskurrende und Sitzungsprotokoll der maßgeblichen Sitzung des Gemeindevorstandes) vor.

1.4.2.

Im Rahmen der für den 23. März 2023 anberaumten mündlichen Verhandlung wurde vom Vertreter der belangten Behörde bestätigt, dass laut den vorliegenden Bauakten für das Grundstück .***/ keine Aufschließungsabgabe bzw. Ergänzungsabgabe in der Vergangenheit vorgeschrieben worden sei. In den Unterlagen der Marktgemeinde *** fänden keine Unterlagen, die auf eine Baubewilligung auf dem Grundstück .*** (vor der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Objektes) hinweisen. Die erstmalige Vorschreibung sei auf Grund, der im Jahre 2024 erteilten Baubewilligung erfolgt. Vom Beschwerdeführervertreter wurde diesbezüglich vorgebracht, dass man auf dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Foto, welches nach deren Ausführungen aus den 90er Jahren stamme, erkennen könne, dass offenbar in der linken Bildhälfte ein Objekt gerade abgebrochen wurde. Eine diesbezügliche Abbruchbewilligung finde sich in den Gemeindeakten nicht. Weiters wurden von den Beschwerdeführern Katasterauszüge vorgelegt, aus denen ersichtlich sei, dass es schon vor langer Zeit ein auf dem Grundstück .*** errichtetes Gebäude gegeben haben muss. Laut dem Beschwerdeführervertreter sei nach der Korrespondenz mit dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) davon auszugehen, dass dieser Kataster aus 1883 bis 1933 stammen müsse.

Vom erkennenden Gericht wurden vom BEV vorhandene Luftbilder betreffend die verfahrensgegenständliche Liegenschaft angefordert.

Mit Schreiben vom 2. April 2026 wurden vom BEV wurden folgende Luftbilder übermittelt, welche an die Verfahrensparteien weitergeleitet wurden:

[Abweichend vom Original:

...

Bilder nicht wiedergegeben]

Bei Vergleich der Luftbilder aus 1959 und 1972 bis 1980 ergibt sich, dass das Objekt, welches im Rahmen der von den Beschwerdeführern vorgelegten Luftbildern gerade abgebrochen worden ist, offenbar nach 1959 errichtet wurde. Ein zuvor dort etwas weiter südlich errichtetes Objekt dürfte vor 1972 abgebrochen worden sein. Für das genannte nach 1959 errichtet Objekt liegen weder Bauansuchen noch eine Baubewilligung vor.

Mit Schreiben des Beschwerdeführervertreters vom 26. März 2026, eingelangt am

8. April 2026, wurde mitgeteilt, dass dieser beim BEV um Klarstellung hinsichtlich der Jahresangabe betreffend die im Kataster eingezeichnete Liegenschaft und das darauf befindliche Bestandsgebäude ersucht habe. Seitens des BEV sei bestätigt worden, dass der im Kataster verzeichnete Bestand so im Jahr 1933 ordnungsgemäß eingezeichnet war. Mit Schreiben des Beschwerdeführervertreters vom 26. März 2026, eingelangt am, 8. April 2026, wurde mitgeteilt, dass dieser beim BEV um Klarstellung hinsichtlich der Jahresangabe betreffend die im Kataster eingezeichnete Liegenschaft und das darauf befindliche Bestandsgebäude ersucht habe. Seitens des BEV sei bestätigt worden, dass der im Kataster verzeichnete Bestand so im Jahr 1933 ordnungsgemäß eingezeichnet war.

1.4.3.

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

1.5. Feststellungen:

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

Das Gebäude, das von den Beschwerdeführern nach ihren Angaben 1990 abgebrochen wurde, ist dort nach 1959 errichtet worden. Für dieses Objekt liegt weder ein Bauansuchen noch eine Baubewilligung vor.

Ein zuvor dort etwas weiter südlich errichtetes Objekt, welches auf einem Luftbild aus 1959 erkennbar ist, ist vor 1972 abgebrochen worden. Für diese Objekt liegt weder ein Bauansuchen noch eine Baubewilligung vor.

1.6. Beweiswürdigung:

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

Die Feststellungen zu den auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück errichteten Objekten gründen auf die vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen übermittelten Luftbilder aus den Jahren 1959, 1972, 1978 und 1980.

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. 40/20252.2. NÖ Bauordnung 2014 in der Fassung LGBl. 40/2025:

Bauplatz

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

1. hiezu 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 Z 9, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder4. 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, Ziffer 9,, 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 FassungBGBl. 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, oder5. 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, oder

6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.6. durch eine nach dem römisch fünf. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

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 § 2Paragraph 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 oder1. 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:

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

(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, 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.

2.4. NÖ Bauordnung 1969:

Begriffe

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten alsParagraph 2, Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

7. Bauplatz: ein an eine bestehende oder vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück, welches eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe hat, daß darauf Gebäude nach den Bestimmungen dieses Gesetzes errichtet werden können; ...

Aufschließungsbeitrag

§ 14. (1) Die Gemeinde hat aus Anlaß der Grundteilung einen Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einzuheben. Der Beitrag ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Grundabtretung vorzuschreiben und wird drei Monate nach Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses fällig. Paragraph 14, (1) Die Gemeinde hat aus Anlaß der Grundteilung einen Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung einzuheben. Der Beitrag ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Grundabtretung vorzuschreiben und wird drei Monate nach Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses fällig.

2.5. NÖ Bauordnung 1976:

Begriffe

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten alsParagraph 2, Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

7. Bauplatz: ein Grundstück im Bauland, daß

a) nach § 12 hiezu erklärt wurde oder a) nach Paragraph 12, hiezu erklärt wurde oder

b) durch eine vor dem 1. Jänner 1989 bewilligte Grundabteilung geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

c) am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude bebaut ist;

Aufschließungsabgabe

§ 14. (1) Aus dem Anlaß der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz (§12) hat die Gemeinde dem Eigentümer eine

Aufschließungsabgabe vorzuschreiben. Diese Abgabe ist auch dem Eigentümer eines Bauplatzes nach § 2 Z. 7 lit. b aus dem Anlaß der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes (§ 2 Z. 5) oder einer großvolumigen Anlage (...) auf diesem Bauplatz vorzuschreiben, wenn für diesen Bauplatz noch kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag und auch keine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben worden ist. Als erstmalig gilt die Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, wenn auf diesem am 1. Jänner 1970 kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. ... Paragraph 14, (1) Aus dem Anlaß der Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz (§12) hat die Gemeinde dem Eigentümer eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben. Diese Abgabe ist auch dem Eigentümer eines Bauplatzes nach Paragraph 2, Ziffer 7, Litera b, aus dem Anlaß der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes (Paragraph 2, Ziffer 5,) oder einer großvolumigen Anlage (...) auf diesem Bauplatz vorzuschreiben, wenn für diesen Bauplatz noch kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag und auch keine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben worden ist. Als erstmalig gilt die Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, wenn auf diesem am 1. Jänner 1970 kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. ...

2.6. Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG idFBGBl. I Nr. 50/2025: 2.6. 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 nicht begründet.

3.1.1.

In der Sache ist eingangs festzuhalten, dass die von den Abgabenbehörden der mitbeteiligten Marktgemeinde der Abgabensatzung zugrunde gelegten Berechnungen außer Streit stehen. Das Beschwerdevorbringen lässt sich vielmehr auf die Frage reduzieren, ob die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe überhaupt erfolgen durfte, da nach Ansicht der Beschwerdeführer auf dem gegenständlichen Grundstück bereits ein Gebäude – jedenfalls zwischen 1933 und 1990 - existiert hatte.

3.1.2.

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

Abgabepflicht knüpft. Angesichts der Komplexität der Sachlage ist zunächst darauf hinzuweisen, dass aus der rechtlichen Konstruktion der Abgabenschuldverhältnisse folgt, dass dieses bereits mit Verwirklichung eines gesetzlich normierten Abgabentatbestandes entsteht. Der Abgabenbescheid ist seinen wesentlichen Merkmalen nach lediglich feststellender Natur. Er bringt den 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. 2 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 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. 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. Gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Zif. 2 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, 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.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 38 Abs. 1 Z 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996 und nunmehr NÖ Bauordnung 2014 bewirkt die erforderliche Berücksichtigung einer allenfalls eingetretenen Verjährung des Abgabenanspruches, dass auf diese jedenfalls Bedacht zu nehmen ist, gleichgültig, ob die Abgabepflicht seinerzeit aufgrund der Verwirklichung desselben Tatbestandes, der aktuell die Abgabepflicht auslöst, oder aufgrund eines anderen Tatbestandes eingetreten ist. Daraus folgt, dass ein bereits früher entstandener Abgabenanspruch der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe entgegensteht, selbst wenn diese Abgabe nicht entrichtet wurde und der Abgabenanspruch nunmehr verjährt ist. Dies findet auch im Falle von Aufschließungsbeiträgen, die aufgrund eines anders lautenden Abgabentatbestandes früherer Bauordnungen entstanden sind, Anwendung. Als "entrichtete" Abgaben gelten somit auch Abgabenansprüche, die wegen des Eintritts der Verjährung nicht mehr geltend gemacht werden können (vgl. etwa VwGH 2013/17/0257 mwN und VwGH Ra 2018/16/000). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins und 2 NÖ Bauordnung 1996 und nunmehr NÖ Bauordnung 2014 bewirkt die erforderliche Berücksichtigung einer allenfalls eingetretenen Verjährung des Abgabenanspruches, dass auf diese jedenfalls Bedacht zu nehmen ist, gleichgültig, ob die Abgabepflicht seinerzeit aufgrund der Verwirklichung desselben Tatbestandes, der aktuell die Abgabepflicht auslöst, oder aufgrund eines anderen Tatbestandes eingetreten ist. Daraus folgt, dass ein bereits früher entstandener Abgabenanspruch der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe entgegensteht, selbst wenn diese Abgabe nicht entrichtet wurde und der Abgabenanspruch nunmehr verjährt ist. Dies findet auch im Falle von Aufschließungsbeiträgen, die aufgrund eines anders lautenden Abgabentatbestandes früherer Bauordnungen entstanden sind, Anwendung. Als "entrichtete" Abgaben gelten somit auch Abgabenansprüche, die wegen des Eintritts der Verjährung nicht mehr geltend gemacht werden können (vergleiche etwa VwGH 2013/17/0257 mwN und VwGH Ra 2018/16/000).

Die Bestimmung des § 38 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenschau mit dem folgenden Satz zu lesen. Demnach gilt eine Bauführung nur dann als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Die Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenschau mit dem folgenden Satz zu lesen. Demnach gilt eine Bauführung nur dann als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Im vorliegenden Fall befand sich nun auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude – so war das nach 1959 errichtete und im Jahre 1990 wieder abgetragene Objekt nie behördlich bewilligt. Für dieses Objekt scheidet somit auch ein „vermuteter“ Konsens aus, da die Rechtsvermutung

der Konsensmäßigkeit eines Baues voraussetzt, dass der Zeitpunkt der Erbauung so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich erscheint oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist (vgl. VwGH 30. November 1964, Zl. 1.582/64 und VwGH 94/05/0109). Bei der Prüfung der Frage der Konsensmäßigkeit eines Gebäudebestandes unter dem Gesichtspunkt des vermuteten Konsenses ist daher zu beachten, dass die Vermutung der Konsensgemäßheit alter Baubestände nur jenen Bauzuständen zukommt, die nach der zur Zeit ihrer Herstellung geltenden Bauordnung dem Gesetz entsprochen haben (vgl. VwGH 94/17/0002, mit weiteren Nachweisen). Von einem vermuteten Konsens ist daher grundsätzlich nur dann auszugehen, wenn aus der behaupteten Entstehungszeit der Bauten für ähnliche Bauten oder die in Rede stehenden baulichen Änderungen im örtlichen Umkreis Baubewilligungen nicht (lückenlos) auffindbar sind (vgl. VwGH 93/06/0084). Im vorliegenden Fall befand sich nun auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude – so war das nach 1959 errichtete und im Jahre 1990 wieder abgetragene Objekt nie behördlich bewilligt. Für dieses Objekt scheidet somit auch ein „vermuteter“ Konsens aus, da die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit eines Baues voraussetzt, dass der Zeitpunkt der Erbauung so weit zurückliegt, dass die Erteilung der Baubewilligung fraglich erscheint oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist (vergleiche VwGH 30. November 1964, Zl. 1.582/64 und VwGH 94/05/0109). Bei der Prüfung der Frage der Konsensmäßigkeit eines Gebäudebestandes unter dem Gesichtspunkt des vermuteten Konsenses ist daher zu beachten, dass die Vermutung der Konsensgemäßheit alter Baubestände nur jenen Bauzuständen zukommt, die nach der zur Zeit ihrer Herstellung geltenden Bauordnung dem Gesetz entsprochen haben (vergleiche VwGH 94/17/0002, mit weiteren Nachweisen). Von einem vermuteten Konsens ist daher grundsätzlich nur dann auszugehen, wenn aus der behaupteten Entstehungszeit der Bauten für ähnliche Bauten oder die in Rede stehenden baulichen Änderungen im örtlichen Umkreis Baubewilligungen nicht (lückenlos) auffindbar sind (vergleiche VwGH 93/06/0084).

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung hinsichtlich eines seit Jahrzehnten bestehenden Bauwerkes, bei welchem Unterlagen über die seinerzeitige Baugenehmigung einerseits nicht auffindbar sind, von dem jedoch andererseits feststeht, dass von der Baubehörde Beanstandungen wegen eines fehlenden Konsenses niemals stattgefunden haben, die Rechtsansicht, es spreche in diesem Fall die Vermutung dafür, dass das Bauwerk in seiner derzeitigen Gestaltung aufgrund einer nach den im Zeitpunkt der Erbauung in Geltung gestandenen Vorschriften erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, es sei denn, dass Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorlägen. Die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes einer Baulichkeit im Sinne eines vermuteten Konsenses kann nur dann Platz greifen, wenn der Zeitpunkt der Erbauung derselben offensichtlich so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (vgl. zum Ganzen VwGH Ra 2015/05/0045 unter Hinweis auf VwGH 2013/05/0012). Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung hinsichtlich eines seit Jahrzehnten bestehenden Bauwerkes, bei welchem Unterlagen über die seinerzeitige Baugenehmigung einerseits nicht auffindbar sind, von dem jedoch andererseits feststeht, dass von der Baubehörde Beanstandungen wegen eines fehlenden Konsenses niemals stattgefunden haben, die Rechtsansicht, es spreche in diesem Fall die Vermutung dafür, dass das Bauwerk in seiner derzeitigen Gestaltung aufgrund einer nach den im Zeitpunkt der Erbauung in Geltung gestandenen Vorschriften erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, es sei denn, dass Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorlägen. Die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes einer Baulichkeit im Sinne eines vermuteten Konsenses kann nur dann Platz greifen, wenn der Zeitpunkt der Erbauung derselben offensichtlich so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht (vergleiche zum Ganzen VwGH Ra 2015/05/0045 unter Hinweis auf VwGH 2013/05/0012).

Das auf dem Luftbild aus dem Jahre 1959 vorhandene, weiter südlich situierte Gebäude war jedenfalls zum Zeitpunkt der Erstellung des Luftbildes aus dem Jahre 1972 wieder abgetragen. Für dieses Gebäude liegt ebenfalls keine Baubewilligung vor.

Das im Katastrerauszug aus 1883 bis spätestens 1933 abgebildete Gebäude existierte jedenfalls im Jahre 1959 (Luftbild) nicht mehr.

Die Bestimmung des § 38 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenschau mit dem folgenden Satz zu lesen. Demnach gilt eine Bauführung nur dann als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist. Die Bestimmung des Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014 ist in Zusammenschau mit dem folgenden Satz zu lesen. Demnach gilt eine Bauführung nur dann als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die Aufschließungsabgabe ist mit dem Grundstück untrennbar verbunden (vgl. Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht², § 38, 298) und nach § 38 Abs. 3

NÖ Bauordnung 2014 einmal zu entrichten. Dieser Grundsatz der Einmaligkeit steht einem weiteren Anfall der Abgabe auch dann entgegen, wenn der Abgabentatbestand bereits in der Vergangenheit verwirklicht wurde, die Abgabe aber nicht vorgeschrieben wurde und nunmehr Festsetzungsverjährung eingetreten ist (vgl. mit näherer Begründung, insbesondere unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VwGH 2002/17/0334, VwSlg. 8082/F). Die Aufschließungsabgabe ist mit dem Grundstück untrennbar verbunden (vergleiche Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht², Paragraph 38, 298,) und nach Paragraph 38, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 einmal zu entrichten. Dieser Grundsatz der Einmaligkeit steht einem weiteren Anfall der Abgabe auch dann entgegen, wenn der Abgabentatbestand bereits in der Vergangenheit verwirklicht wurde, die Abgabe aber nicht vorgeschrieben wurde und nunmehr Festsetzungsverjährung eingetreten ist (vergleiche mit näherer Begründung, insbesondere unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VwGH 2002/17/0334, VwSlg. 8082/F).

Im vorliegenden Fall befindet sich nun auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude.

Gemäß dem zum Zeitpunkt der verfahrensrelevanten Abteilung des Grundes auf Bauplätze relevanten § 14 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 1883 hatte der Abteilungswerber 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. Gemäß dem zum Zeitpunkt der verfahrensrelevanten Abteilung des Grundes auf Bauplätze relevanten Paragraph 14, Absatz 5, der NÖ Bauordnung 1883 hatte der Abteilungswerber 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.

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. in der 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 BauO 2014 erfasst daher alle Aufschließungsleistungen, wie sie früher u.a. in den §§ 14 und 15 NÖ Bauordnung 1883 und 1976 vorgesehen waren. Die Berücksichtigung hat daher unter dem Gesichtspunkt der Einmaligkeit zu erfolgen. Bei der nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfGH vom 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 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. in der 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 BauO 2014 erfasst daher alle Aufschließungsleistungen, wie sie früher u.a. in den Paragraphen 14 und 15 NÖ Bauordnung 1883 und 1976 vorgesehen waren. Die Berücksichtigung hat daher unter dem Gesichtspunkt der Einmaligkeit zu erfolgen. Bei der nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes (vergleiche VfGH vom 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 oder auf Grund eines anderen Sachverhaltes eingetreten ist.

Daraus ergibt sich, dass im vorliegenden Fall eine Grundabteilung nicht erfolgt (bzw. auch nicht aktenkundig) ist, die zur Erfüllung eines Abgabentatbestandes im Zusammenhang mit der Vorschreibung von Aufschließungsbeiträgen

geführt hätte.

In § 14 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1969 war die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages nur im Falle der Grundabteilung vorzuschreiben. Eine derartige Abteilung ist aber nicht erfolgt, sodass kein Anlass zur Abgabenvorschreibung gegeben war. In Paragraph 14, Absatz eins, NÖ Bauordnung 1969 war die Vorschreibung eines Aufschließungsbeitrages nur im Falle der Grundabteilung vorzuschreiben. Eine derartige Abteilung ist aber nicht erfolgt, sodass kein Anlass zur Abgabenvorschreibung gegeben war.

Somit ist mit der erstmaligen Bauführung (auf Basis einer vorliegenden Baubewilligung des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 17. Juni 2024, Zl. ***) im Jahre 2024 der Abgabenanspruch zur Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014 entstanden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 - Unzulässigkeit der Revision:

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

Schlagworte

Finanzrecht; Aufschließungsabgabe; Abgabenbescheid; erstmalige Errichtung; Einmaligkeit;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2026:LVwG.AV.210.001.2026

Zuletzt aktualisiert am

12.05.2026

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