

# TE Lvwg Erkenntnis 2026/4/21 LVwG- AV-95/001-2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.04.2026

## Entscheidungsdatum

21.04.2026

## 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 den Richter Hofrat Mag. Hubmayr über die Beschwerde der A-Gesellschaft m.b.H., \*\*\*, \*\*\*, vertreten durch B Rechtsanwälte GmbH in \*\*\*, vom 19. Dezember 2025, gegen die Berufungsentscheidung des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 6. November 2025, GZ: \*\*\*, mit welchem eine Berufung gegen einen Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 25. April 2025, Aktenzeichen \*\*\*, betreffend die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014, als unbegründet abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

2.

Eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist nicht zulässigEine Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014

§ 279 Bundesabgabenordnung – BAO Paragraph 279, Bundesabgabenordnung – BAO

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGGParagraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

Entscheidungsgründe:

## 1. Sachverhalt und verwaltungsbehördliches Verfahren:

Die A-Gesellschaft m.b.H. (in der Folge: Beschwerdeführerin) ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Bauplatzes \*\*\* in \*\*\* (Grundstück Nr. \*\*\*, EZ \*\*\*, KG \*\*\*).

Das Grundstück ist entsprechend dem geltenden Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde \*\*\* gewidmet als Bauland Industriegebiet, die Grundstücksfläche im Bauland beträgt 9.783 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bescheide über frühere Vorschriften von Aufschließungsbeiträgen, Aufschließungsabgaben oder Ergänzungsabgaben für den gegenständlichen Bauplatz sind nicht vorhanden.

Die Vorschreibung oder Zahlung einer Aufschließungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe konnte nicht festgestellt werden, wie auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe nicht festgestellt werden konnte.

Das Baugrundstück war in der gegenwärtigen Ausformung bereits 1989 bebaut.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 3. November 2021, Aktenzeichen \*\*\*, wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Büroräumlichkeiten erteilt. Entsprechend den bewilligten Projektunterlagen wurde damit die Errichtung bzw. Aufstellung eines Bürocontainers im Ausmaß von ca. 41,55 m<sup>2</sup> bewilligt.

Dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin nachweislich am 9. November 2021 zugestellt.

Am 10. Jänner 2024 langte die Fertigstellungsanzeige bzw. Bauführerbescheinigung für dieses Bauvorhaben bei der Baubehörde ein.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 25. April 2025, Aktenzeichen \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 in Höhe von € 127.098,13 vorgeschrieben. Der Berechnung zugrunde gelegt wurden die Bauplatzfläche von 9.783 m<sup>2</sup>, ein Bauklassenkoeffizient alt von 1,00, ein Bauklassenkoeffizient neu von 2,00 sowie ein Einheitssatz von € 1.285,00. Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 25. April 2025, Aktenzeichen \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 in Höhe von € 127.098,13 vorgeschrieben. Der Berechnung zugrunde gelegt wurden die Bauplatzfläche von 9.783 m<sup>2</sup>, ein Bauklassenkoeffizient alt von 1,00, ein Bauklassenkoeffizient neu von 2,00 sowie ein Einheitssatz von € 1.285,00.

Mit Schriftsatz vom 6. Juni 2025 erhob die Beschwerdeführerin durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung fristgerecht das Rechtsmittel der Berufung mit umfangreicher Begründung. Das Baugrundstück sei bereits seit Jahrzehnten bebaut und aufgeschlossen. Es liege keine Erweiterung der Infrastruktur vor, deren Kosten aus einer Ergänzungsabgabe zu decken wären. Die Voraussetzungen für die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe würden nicht vorliegen. Die vorgeschriebene Abgabe sei maßlos überhöht und unverhältnismäßig vor dem Hintergrund der durchgeführten Baumaßnahme, der Errichtung eines Bürocontainers auf einem seit Jahrzehnten erschlossenen Grundstück.

Die Aufschließung des gegenständlichen Grundstückes sei von der Beschwerdeführerin selbst hergestellt worden, diesbezügliche Arbeits- und Materialleistungen seien auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen.

Der verordnete Einheitssatz sei im Vergleich zu anderen Gemeinden wesentlich überhöht, der eklatante Unterschied entbehre jeglicher sachlichen Grundlage, die Verordnung verletze den Gleichheitsgrundsatz sowie das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums. § 38 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014 sei im Hinblick auf eine Verletzung des Bestimmtheitsgebotes verfassungswidrig. Beantragt wurde die ersatzlose Behebung des Abgabenbescheides. Der verordnete Einheitssatz sei im Vergleich zu anderen Gemeinden wesentlich überhöht, der eklatante Unterschied entbehre jeglicher sachlichen Grundlage, die Verordnung verletze den Gleichheitsgrundsatz sowie das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums. Paragraph 38, Absatz 6, NÖ Bauordnung 2014 sei im Hinblick auf eine Verletzung des Bestimmtheitsgebotes verfassungswidrig. Beantragt wurde die ersatzlose Behebung des Abgabenbescheides.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 6. November 2025, GZ: \*\*\*, wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften im Wesentlichen dargelegt, dass bei Errichtung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 eine Ergänzungsabgabe

vorzuschreiben sei. Ebenso wurde auf die einzelnen Berufungsvorbringen näher eingegangen. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 6. November 2025, GZ: \*\*\*, wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und der als maßgeblich erachteten Rechtsvorschriften im Wesentlichen dargelegt, dass bei Errichtung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben sei. Ebenso wurde auf die einzelnen Berufungsvorbringen näher eingegangen.

Beim gegenständlichen Grundstück mit seiner seit den 1970er Jahren vorhandenen Bebauung und seiner Baulandwidmung handle es sich um einen ex-lege-Bauplatz, für den noch nie ein Kostenbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben oder entrichtet worden sei.

Mit dem Baubewilligungsbescheid vom 3. November 2021 sei die Errichtung eines Gebäudes bewilligt worden, womit die Voraussetzungen zur Vorschreibung der Ergänzungsabgabe im Sinne des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorliegen würden. Auch der Höhe nach erweise sich die Berechnung als zutreffend. Mit dem Baubewilligungsbescheid vom 3. November 2021 sei die Errichtung eines Gebäudes bewilligt worden, womit die Voraussetzungen zur Vorschreibung der Ergänzungsabgabe im Sinne des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 vorliegen würden. Auch der Höhe nach erweise sich die Berechnung als zutreffend.

Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 19. Dezember 2025. In der umfangreichen Begründung der Beschwerde wurde im Wesentlichen das Berufungsvorbringen wiederholt. Beantragt wurde, die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe ersatzlos aufzuheben. Angeregt wurde die amtswegige Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof durch das Landesverwaltungsgericht wegen der behaupteten Gesetzwidrigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde \*\*\* über die Festlegung des Einheitssatzes bzw. wegen behaupteter Gesetzwidrigkeit von Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (§ 38 Abs. 6 sowie § 39 Abs. 3 zweiter Satz). Dagegen richtete sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 19. Dezember 2025. In der umfangreichen Begründung der Beschwerde wurde im Wesentlichen das Berufungsvorbringen wiederholt. Beantragt wurde, die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe ersatzlos aufzuheben. Angeregt wurde die amtswegige Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof durch das Landesverwaltungsgericht wegen der behaupteten Gesetzwidrigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde \*\*\* über die Festlegung des Einheitssatzes bzw. wegen behaupteter Gesetzwidrigkeit von Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (Paragraph 38, Absatz 6, sowie Paragraph 39, Absatz 3, zweiter Satz).

Mit Schreiben vom 12. Jänner 2026 (eingelangt am 19. Jänner 2026) legte die Stadtgemeinde \*\*\* dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt vor.

Am 11. März 2026 wurde in Anwesenheit von Vertretern der Beschwerdeführerin sowie der belangten Behörde beim Landesverwaltungsgericht Niederösterreich eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durchgeführt.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Abgaben- und Bauakt der Stadtgemeinde \*\*\*. Im Wesentlichen ergibt sich der Sachverhalt aus dem unbedenklichen Akteninhalt in Verbindung mit dem bekämpften Bescheid sowie aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit diese den Feststellungen der belangten Behörde nicht entgegentritt.

## 2. Anzuwendende Rechtsvorschriften:

### 2.1. Bundesabgabenordnung (BAO):

§ 1. (1) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes 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 dieses Bundesgesetzes 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. ...

§ 288. (1) Besteht ein zweistufiger Instanzenzug für Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden, so gelten für das Berufungsverfahren die für Bescheidbeschwerden und für den Inhalt der Berufungsentscheidungen die für Beschwerdeverentscheidungen anzuwendenden Bestimmungen sinngemäß. Weiters sind die Beschwerden betreffenden Bestimmungen (insbesondere die §§ 76 Abs. 1 lit. d, 209a, 212 Abs. 4, 212a und 254) sowie § 93 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 bis 6 sinngemäß anzuwenden. ...Paragraph 288, (1) Besteht ein zweistufiger Instanzenzug für Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden, so gelten für das Berufungsverfahren die für Bescheidbeschwerden und für den Inhalt der Berufungsentscheidungen die für Beschwerdeverentscheidungen anzuwendenden Bestimmungen sinngemäß. Weiters sind die Beschwerden betreffenden Bestimmungen (insbesondere die Paragraphen 76, Absatz eins, Litera d,, 209a, 212 Absatz 4, 212 a und 254) sowie Paragraph 93, Absatz 3, Litera b und Absatz 4 bis 6 sinngemäß anzuwenden. ...

2.2. NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 32/20212.2. NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der Fassung LGBl. Nr. 32/2021:

#### 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 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 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. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.

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,. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden., Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

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

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

$$\text{Bauplatzfläche} = BF$$

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

(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

- bis zu 0,8 1,5

- bis zu 1,1 1,75

- bis zu 1,5 2,0

- bis zu 2,0 2,5 und

- über 2,0 3,5

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

Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.

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

(6) Der Einheitssatz ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte,

- eines 1,25 m breiten Gehsteiges,

- der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges

pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(7) Frühere Leistungen für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden. Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Ziffer 2, Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird, zu valorisieren. Eine Geldleistung nach Ziffer eins, ist auf der Grundlage des Baukostenindex der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Absatz eins, erfüllt wird, zu valorisieren.

#### Ergänzungsabgabe

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

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn für den Baubestand erst durch die Vereinigung mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden. Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken nicht zu erfolgen, wenn für den Baubestand erst durch die Vereinigung mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden.

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 Bewilligung 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 Bewilligung 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 für Bauplatz 1 =  $EA/m \times BL1$

EA für Bauplatz 2 =  $EA/m \times BL2$

EA 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.

(2) Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil nach § 11 Abs. 5, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben. (2) Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil nach Paragraph 11, Absatz 5,, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Absatz eins, vorzuschreiben.

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

- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder

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

- kein oder

- ein niedrigerer 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 niedrigerer 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

$$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$$

(4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch § 38 Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze im Baulandbereich ohne Bebauungsplan vorzuschreiben ist, beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern auf den neugeformten Bauplätzen nicht Gebäude mit einer Höhe zulässig sind, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.(4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45 aus 1948, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des Paragraph 38, Absatz 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Paragraph 38, Absatz 7, sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Absatz eins, für Bauplätze im Baulandbereich ohne Bebauungsplan vorzuschreiben ist, beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern auf den neugeformten Bauplätzen nicht Gebäude mit einer Höhe zulässig sind, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse römisch zwei.

2.3. Gemäß Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde \*\*\* vom 9. Dezember 2020, kundgemacht von 10.12.2020 bis 28.12.2020, ist der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe ab 1.1.2021 mit € 1.285,- festgelegt.

### 3. Würdigung:

#### 3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Beim verfahrensgegenständlichen Grundstück \*\*\* handelt es sich gemäß § 11 Abs. 1 Z. 4 NÖ Bauordnung 2014 um einen ex-lege Bauplatz, der seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit



baubehördlich bewilligten Gebäuden bebaut war. Beim verfahrensgegenständlichen Grundstück \*\*\* handelt es sich gemäß Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, NÖ Bauordnung 2014 um einen ex-lege Bauplatz, der seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit baubehördlich bewilligten Gebäuden bebaut war.

Bescheide über frühere Vorschriften von Aufschließungsbeiträgen, Aufschließungsabgaben oder Ergänzungsabgaben für dieses Grundstück oder Vorgängergrundstücke des nunmehrigen Bauplatzes sind in den Akten nicht vorhanden. Auch frühere Verschreibungsanlässe konnten nicht festgestellt werden.

Nunmehr wurde mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 25. April 2025, Aktenzeichen \*\*\*, der A-Gesellschaft m.b.H. aus Anlass einer mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 3. November 2021, Aktenzeichen \*\*\*, für die Errichtung eines Gebäudes auf ihrem Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, erteilten Baubewilligung, eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgeschrieben. Nunmehr wurde mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 25. April 2025, Aktenzeichen \*\*\*, der A-Gesellschaft m.b.H. aus Anlass einer mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 3. November 2021, Aktenzeichen \*\*\*, für die Errichtung eines Gebäudes auf ihrem Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, erteilten Baubewilligung, eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 vorgeschrieben.

Die möglichen Abgabentatbestände einer Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe regelt § 39 NÖ Bauordnung 2014. Die möglichen Abgabentatbestände einer Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe regelt Paragraph 39, NÖ Bauordnung 2014.

Ein Abgabentatbestand nach § 39 Abs. 1 oder Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 wurde im vorliegenden Fall nicht verwirklicht. Eine Ergänzungsabgabe ist darüber hinaus jedoch auch dann vorzuschreiben, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorliegen. Ein Abgabentatbestand nach Paragraph 39, Absatz eins, oder Absatz 2, NÖ Bauordnung 2014 wurde im vorliegenden Fall nicht verwirklicht. Eine Ergänzungsabgabe ist darüber hinaus jedoch auch dann vorzuschreiben, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 vorliegen.

Nach dieser mit der NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in Kraft getreten am 1. Februar 2015, geschaffenen Bestimmung ist auch ein Neu- oder Zubau eines Gebäudes Anlass für eine Ergänzungsabgabe. Nach dieser mit der NÖ Bauordnung 2014 Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in Kraft getreten am 1. Februar 2015, geschaffenen Bestimmung ist auch ein Neu- oder Zubau eines Gebäudes Anlass für eine Ergänzungsabgabe.

Festzuhalten ist, dass vor Inkrafttreten dieser Bestimmung durch Zubauten bzw. durch Baubewilligungsbescheide für Zu- und Umbauten (im gegenständlichen Fall etwa durch die 1998 erteilte Baubewilligung) kein Verschreibungsanlass verwirklicht wurde.

Erste Voraussetzung für die Verschreibung einer Ergänzungsabgabe anlässlich einer Bauführung ist die rechtskräftige Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage.

Diese Voraussetzung ist im gegenständlichen Fall erfüllt durch die mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\* vom 3. November 2021, Aktenzeichen \*\*\*, rechtskräftig erteilte Bewilligung der Errichtung bzw. Aufstellung eines Bürocontainers auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück \*\*\*.

Das Gesetz stellt dabei ausdrücklich auf die Erlassung des (letztinstanzlichen) Bescheides über die Baubewilligung ab, weshalb die erste Voraussetzung § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 mit der Zustellung des unbekämpft gebliebenen Baubewilligungsbescheides (an die Beschwerdeführerin nachweislich am 9. November 2021) erfüllt ist. Das Gesetz stellt dabei ausdrücklich auf die Erlassung des (letztinstanzlichen) Bescheides über die Baubewilligung ab, weshalb die erste Voraussetzung Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 mit der Zustellung des unbekämpft gebliebenen Baubewilligungsbescheides (an die Beschwerdeführerin nachweislich am 9. November 2021) erfüllt ist.

Als zweite Voraussetzung fordert § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 zunächst, dass entweder bei einer Grundabteilung ein Aufschließungsbeitrag bzw. eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben wurde und dass bei der damaligen Abgabeberechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde. Als zweite Voraussetzung fordert Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 zunächst, dass

entweder bei einer Grundabteilung ein AufschlieÙungsbeitrag bzw. eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieÙungsabgabe vorgeschrieben wurde und dass bei der damaligen Abgabeberechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Für den gegenständlichen Bauplatz konnte weder die Vorschreibung eines AufschlieÙungsbeitrages noch die Vorschreibung einer AufschlieÙungsabgabe oder einer Ergänzungsabgabe bis dato festgestellt werden. An der Vollständigkeit der vorgelegten Akten bestehen für das erkennende Gericht auch keinerlei Zweifel.

Auch der Eintritt eines Vorschreibungsanlasses für eine solche Abgabe in der Vergangenheit konnte nicht festgestellt werden.

Die zweite Voraussetzung des § 39 Abs. 3 Nö Bauordnung 2014 erscheint damit zunächst nicht erfüllt. Die zweite Voraussetzung des Paragraph 39, Absatz 3, Nö Bauordnung 2014 erscheint damit zunächst nicht erfüllt.

Allerdings wurde mit LGBl. Nr. 53/2018, in Kraft getreten am 30. August 2018, der folgende, zweite Satz des § 39 Abs. 3 Nö Bauordnung 2014, neu erlassen: Allerdings wurde mit Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2018,, in Kraft getreten am 30. August 2018, der folgende, zweite Satz des Paragraph 39, Absatz 3, Nö Bauordnung 2014, neu erlassen:

„Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein AufschlieÙungsbeitrag, eine AufschlieÙungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben 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: 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 Baubestnde (beispielsweise bei § 11 Abs. 1 Z 4-Bauplätzen) war früher meist noch kein Abgabentatbestand gegeben (s. BO für N 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 Baubestnde (beispielsweise bei Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4 -, B, a, u, p, l, , t, z, e, n,) war früher meist noch kein Abgabentatbestand gegeben (s. BO für N 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.“

Anlässlich einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes ist demnach auch dann eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn für den bereits bebauten Bauplatz noch nie eine Abgabe vorgeschrieben worden ist.

Dieses alternative, durch die angeführte Gesetzesänderung seit 30. August 2018 neu hinzugekommene Tatbestandsmerkmal ist im gegenständlichen Fall - aus Anlass der Baubewilligung vom 3. November 2021, Aktenzeichen \*\*\* - zweifellos erfüllt.

Besteht auf einem Grundstück bereits ein Gebäude und wurde die Baubewilligung für ein weiteres Gebäude oder für einen Zubau zu einem bestehenden Gebäude erteilt, so erfüllt dies den Tatbestand für eine Ergänzungsabgabe nunmehr (seit 30. August 2018) auch dann, wenn noch nie eine AufschlieÙungsabgabe oder Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Mit LGBl. Nr. 32/2021, in Kraft getreten am 1. Juli 2021, wurde der angeführte zweite Satz des § 39 Abs. 3 Nö Bauordnung 2014, nochmals neu gefasst: Mit Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2021,, in Kraft getreten am 1. Juli 2021, wurde der angeführte zweite Satz des Paragraph 39, Absatz 3, Nö Bauordnung 2014, nochmals neu gefasst:

„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 N 1883, ein AufschlieÙungsbeitrag, eine AufschlieÙungsabgabe 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.“

Klargestellt ist damit nunmehr, dass als „seinerzeitiger bzw. alter“ Bauklassenkoeffizient, also jener, der vom aktuellen Bauklassenkoeffizienten abzurechnen ist, nicht ein vom Baubestand abgeleiteter Bauklassenkoeffizient zu berücksichtigen ist. Vielmehr ist bei der Berechnung ein „fiktiver“ Bauklassenkoeffizient abzuziehen, da noch nie eine Abgabeberechnung aufgrund eines Gebäudes auf dem Bauplatz erfolgte. Der abzuziehende Bauklassenkoeffizient beträgt in jedem Fall 1.

Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides, mit dem die Baubewilligung für einen Zubau auf diesem Bauplatz erteilt wurde („Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes ... erteilt wird“). Der Zeitpunkt, zu dem sich der Abgabentatbestand gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung verwirklicht hat, ist der Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides, mit dem die Baubewilligung für einen Zubau auf diesem Bauplatz erteilt wurde („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 ... erteilt wird“).

Mit der Zustellung des unbekämpft gebliebenen Baubewilligungsbescheides an die Beschwerdeführerin am 9. November 2021 hat sich der Abgabentatbestand gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung verwirklicht. Mit der Zustellung des unbekämpft gebliebenen Baubewilligungsbescheides an die Beschwerdeführerin am 9. November 2021 hat sich der Abgabentatbestand gemäß Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung verwirklicht.

Zufolge des Grundsatzes der Zeitbezogenheit von Abgaben (VwGH 174/75; 3706/80, uva.) sind für die Vorschreibung einer Abgabe die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenspruches vorliegenden Verhältnisse maßgebend, das heißt die Sach- und Rechtslage (geltende Gesetzeslage, verordneter Einheitssatz, Eigentumsverhältnisse, Berechnungslängen, Bauklassenkoeffizienten etc.) in diesem Zeitpunkt.

Es liegt einer jener Fälle vor, deren der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 4. Mai 1977, Zl. 898/75, Slg 9315 A/1977, gedacht hat, wenn er ausführte, eine "andere Betrachtungsweise" (nämlich eine andere als das Abstellen auf die Rechtslage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung) werde "auch dann Platz zu greifen haben, wenn darüber abzusprechen ist, was an einem bestimmten Stichtag oder in einem konkreten Zeitraum rechtens war". Der sogenannte Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgaben stellt eine solche aus der Systematik der Abgabengesetze gewonnene rechtliche Regel dar. Es ist jene Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Geltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde bzw. der Abgabenspruch entstanden ist.

Es ist daher im gegenständlichen Fall die am 1. Juli 2021 in Kraft getretene Fassung des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 maßgeblich. Es ist daher im gegenständlichen Fall die am 1. Juli 2021 in Kraft getretene Fassung des Paragraph 39, Absatz 3, NÖ Bauordnung 2014 maßgeblich.

Gemäß § 39 Abs. 3 letzter Satz NÖ Bauordnung 2014 wird die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wie folgt berechnet: Gemäß Paragraph 39, Absatz 3, letzter Satz NÖ Bauordnung 2014 wird die Höhe dieser Ergänzungsabgabe 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.

$$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$$

Aus der im Verfahren mittlerweile unbestrittenen Bauplatzfläche (BF) von 9.783 m<sup>2</sup> ergibt sich gemäß 38 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates (BL = ? BF). Aus der im Verfahren mittlerweile unbestrittenen Bauplatzfläche (BF) von 9.783 m<sup>2</sup> ergibt sich gemäß Paragraph 38, Absatz 4, NÖ Bauordnung 2014 die Berechnungslänge (BL) als Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates (BL = ? BF).

$$BL = \sqrt{9.783} = 98,909049$$

Der anzuwendende, zur Zeit der Baubewilligung geltende Einheitssatz betrug gemäß der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde \*\*\* über die Festsetzung des Einheitssatzes für die Aufschließungsabgabe € 1.285,-

.

$$ES \text{ neu} = € 1.285,-$$

Der Bauklassenkoeffizient alt (BKK alt) ergibt sich aus dem bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendeten Bauklassenkoeffizient, beträgt jedoch mindestens 1,00. Da eine solche Abgabenvorschreibung für die gegenständliche Liegenschaft bisher gerade nicht erfolgt ist und bisher keine Abgabe unter Verwendung des bereits höheren Bauklassenkoeffizienten vorgeschrieben wurde, somit für die Berechnung einer Abgabe – mangels bisheriger Abgabenvorschreibung – auch kein Bauklassenkoeffizient angewendet wurde, beträgt der abzuziehende Bauklassenkoeffizient alt aufgrund der nunmehrigen gesetzlichen Anordnung fiktiv 1,00, ohne Berücksichtigung des bestehenden Baubestandes.

Auf die Gebäudehöhe des Altbestandes kommt es für die Ermittlung des Bauklassenkoeffizienten alt mangels bisheriger Abgabenvorschreibung unter Anwendung eines Bauklassenkoeffizienten eben gerade nicht an.

$$BKK \text{ alt} = 1,00$$

Der Bauklassenkoeffizient neu ergibt sich gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 unmittelbar aus dem Gesetz. Nach dieser Bestimmung beträgt der Bauklassenkoeffizient in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00. Der Bauklassenkoeffizient neu ergibt sich gemäß Paragraph 38, Absatz 5, NÖ Bauordnung 2014 unmittelbar aus dem Gesetz. Nach dieser Bestimmung beträgt der Bauklassenkoeffizient in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00.

Die vorzuschreibende Ergänzungsabgabe errechnet sich daher wie folgt:

$$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$$

$$EA = (2,00 - 1,00) \times 98,909049 \times € 1.285,- = € 127.098,13$$

Das Vorliegen anrechenbarer Vorleistungen wurde lediglich unsubstantiiert behauptet. Hinweise auf konkrete frühere Leistungen, deren Ausmaß und das Vorliegen der Voraussetzungen für deren Anrechenbarkeit sind weder aktenkundig noch sonst im Verfahren hervorgekommen.

Das Landesverwaltungsgericht teilt die in der gegenständlichen Beschwerde ausgeführten Bedenken auch hinsichtlich der behaupteten Gesetzswidrigkeit des verordneten Einheitssatzes bzw. der behaupteten Verfassungswidrigkeit angeführter Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 nicht.

Im Übrigen ist die Prüfung der Verfassungsmäßigkeit einer Verordnung bzw. eines Gesetzes ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof vorbehalten.

Das Landesverwaltungsgericht sieht sich aufgrund des gegenständlichen Beschwerdevorbringens zur Stellung eines Normprüfungsantrages beim Verfassungsgericht jedenfalls nicht veranlasst.

Die Gemeindebehörden wie auch das Landesverwaltungsgericht sind zufolge des verfassungsrechtlichen Legalitätsprinzips an die bestehenden Gesetze und Verordnungen gebunden und waren daher berechtigt und verpflichtet, diese Bestimmungen ihren Entscheidungen zugrunde zu legen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 - Zulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht 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 Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis oder einen Beschluss des Verwaltungsgerichtes zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis oder einen Beschluss des Verwaltungsgerichtes zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im Hinblick auf die obigen Ausführungen liegen jedoch keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

#### **Schlagworte**

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

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGNi:2026:LVwG.AV.95.001.2026

#### **Zuletzt aktualisiert am**

04.05.2026

**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](http://www.jusline.at)