

TE Lvwg Erkenntnis 2026/4/21 LVwG- AV-972/001-2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.04.2026

Entscheidungsdatum

21.04.2026

Norm

BAO §4 Abs1

ROG NÖ 2014 §20 Abs9

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

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch den Richter Hofrat Mag. Hubmayr über die Beschwerde des A vom 22. August 2025 gegen den Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 19. August 2025, Zl.: ***, mit welchem einer Berufung gegen einen Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022, Zl. ***, betreffend die Vorschreibung einer Standortabgabe, keine Folge gegeben wurde, 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:

§ 279 Bundesabgabenordnung - BAO Paragraph 279, Bundesabgabenordnung - BAO

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

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt und verwaltungsbehördliches Verfahren:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022, Aktenzeichen: ***, wurde A (in der Folge: Beschwerdeführer) aufgrund eines Bauansuchens vom 31. März 2022 die baubehördliche Bewilligung für Um- und Zubauten zum bestehenden *** auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in ***, ***, auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG ***, erteilt.

Das Grundstück befindet sich im alleinigen bürgerlichen Eigentum des Beschwerdeführers und ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde *** als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet, das bestehende Gebäude ist als erhaltenswertes Gebäude (GEB) ausgewiesen. Das bewilligte Bauvorhaben sieht eine Vergrößerung der Wohnnutzfläche des bestehenden Gebäudes, insbesondere durch Abbruch und Neuerrichtung des Teiles 2 als Wohngebäude, vor. Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer am 4. Juli 2022 nachweislich zugestellt und ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 eine Standortabgabe in der Höhe von € 21.072,61 vorgeschrieben. Mit Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022, Zl. ***, wurde dem Beschwerdeführer gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 eine Standortabgabe in der Höhe von € 21.072,61 vorgeschrieben.

Begründend wurde ausgeführt, dass mit Bescheid vom 28. Juni 2022 Um- und Zubauten und damit die Erweiterung eines Wohngebäudes genehmigt worden sei. Zudem enthält die Begründung neben der Wiedergabe des § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Darstellung der Abgabenberechnung. Begründend wurde ausgeführt, dass mit Bescheid vom 28. Juni 2022 Um- und Zubauten und damit die Erweiterung eines Wohngebäudes genehmigt worden sei. Zudem enthält die Begründung neben der Wiedergabe des Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Darstellung der Abgabenberechnung.

Dieser Bescheid wurde dem Beschwerdeführer am 4. Juli 2022 nachweislich zugestellt.

Mit Schreiben vom 2. August 2022 erhob der Beschwerdeführer Berufung gegen diesen Abgabenbescheid. Im Wesentlichen wurde ausgeführt, dass die von der Behörde angewendete Berechnungsart unrichtig sei. Es sei keine Erweiterung am Objekt vorgenommen worden. Daher sei nicht die Berechnungsart 2 (Anm.: § 20 Abs. 9 Z 2 NÖ ROG 2014) anzuwenden, es liege lediglich eine Nutzungsänderung im bestehenden Volumen vor, aber keine Erweiterung, weshalb die Berechnungsart 3 (Anm.: § 20 Abs. 9 Z 3 NÖ ROG 2014) anzuwenden sei. Die zu zahlende Standortabgabe betrage somit € 11.812,50. Mit Schreiben vom 2. August 2022 erhob der Beschwerdeführer Berufung gegen diesen Abgabenbescheid. Im Wesentlichen wurde ausgeführt, dass die von der Behörde angewendete Berechnungsart unrichtig sei. Es sei keine Erweiterung am Objekt vorgenommen worden. Daher sei nicht die Berechnungsart 2 Anmerkung, Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 2, NÖ ROG 2014) anzuwenden, es liege lediglich eine Nutzungsänderung im bestehenden Volumen vor, aber keine Erweiterung, weshalb die Berechnungsart 3 Anmerkung, Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 3, NÖ ROG 2014) anzuwenden sei. Die zu zahlende Standortabgabe betrage somit € 11.812,50.

Diese Berufung vom 2. August 2022 gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters vom 28. Juni 2022 wurde vom Gemeindevorstand der Marktgemeinde *** in seiner Sitzung vom 12. August 2025 behandelt. Dabei wurde vom Gemeindevorstand beschlossen, die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Mit dem aufgrund dieses Beschlusses ausgefertigten, nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** vom 19. August 2025, Zl.: ***, wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022 als unbegründet abgewiesen.

Durch die mit dem Bescheid vom 28. Juni 2022 erteilte Baubewilligung zum Zubau eines Wintergartens sei eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf nunmehr 470,99 m² erfolgt.

Es liege ein Anlassfall der Standortabgabe vor, zur Berechnung sei die Bruttogeschoßfläche nach der Erweiterung heranzuziehen. Diese Rechtsansicht sei auch durch eine Auskunft der NÖ Landesregierung bestätigt worden. Der Berufungsbescheid wurde dem Beschwerdeführer nachweislich am 22. August 2025 zugestellt.

Mit Schreiben vom 22. August 2025 brachte der Beschwerdeführer die Beschwerde gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde *** ein.

Die angewendete Berechnungsart 2 sei in diesem Fall die falsche. Es sei keine Erweiterung am Objekt vorgenommen worden. Es handle sich um eine Nutzungsänderung im vorhandenen bestehenden Volumen. Lediglich vormals als

Stallgebäude genutzte Teile des GEB wurden einer Wohnnutzung zugeführt. Entsprechend der Berechnungsart 3 dürfte die zu zahlende Standortabgabe somit maximal € 11.812,50 betragen.

Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes am 25. August 2025 zur Entscheidung vorgelegt.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten, unbedenklichen Verwaltungsakt sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 10. März 2026.

Festgestellt wurde, dass sich auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück drei Gebäude befinden, darunter das verfahrensgegenständliche *** sowie zwei Nebengebäude. Beim GEB wurden laut dem Baubewilligungsbescheid vom 28. Juni 2022 Um- und Zubaumaßnahmen bewilligt. Entsprechend dem in den Einreichunterlagen vorliegenden Lageplan besteht das GEB aus drei Gebäudeteilen.

An den Gebäudeteilen 1 und 3 wurden lediglich geringfügige Änderungen vorgenommen. Teil 1 (ehemaliges Wohnhaus) ist Wohnhaus geblieben, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen wurden hier nicht vorgenommen. An Teil 3 (ehemaliger Stall) wurde lediglich die Fassade optisch saniert, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen wurden hier nicht vorgenommen.

Teil 2 war vor der gegenständlichen Bauführung als Stallgebäude genutzt. Bewilligt wurde der Abbruch des als Stall genutzten ebenerdigen Bereiches. Über dem Stall befand sich ein Heuboden. Das gesamte Gebäude (Teil 2) wurde abgebrochen. Dieser Abbruch wurde mit dem Bescheid vom 28. Juni 2022 bewilligt. Anstelle des abgebrochenen Bereiches wurde auf der selben bebauten Fläche ein Wohngebäude (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß) errichtet. Durch die Absenkung des Fußbodenniveaus im Erdgeschoß, durch eine geänderte Dachform und die Ausbildung von zwei Dachgauben im Obergeschoß, hat sich jedoch das Volumen dieses Neubaus im Vergleich zum abgebrochenen Gebäude vergrößert. Die Nutzung von Teil 2 hat sich geändert in eine Wohnnutzung.

Die Wohnnutzfläche beträgt nunmehr 713,57 m² im gesamten Gebäude, davon 355,42 m² im Teil 2 (2 Geschoße), 358,15 m² im unveränderten Teil 1 (drei Geschoße).

Es konnte festgestellt werden, dass die Bruttogeschoßfläche des gesamten Wohngebäudes in der Widmung Grünland-Erhaltenswertes Gebäude nunmehr 713,57 m² beträgt.

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 Raumordnungsgesetz 2014 - NÖ ROG 2014:

§ 20 Grünland Paragraph 20, Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

...

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

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

a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und

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

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

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

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

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

- a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
- b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
- c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
- d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

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

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

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

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

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

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

...

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben. (9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Absatz 5, Ziffer 6.), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2., wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem

Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1948, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, vorzuschreiben.

Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt. Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ergibt.

Die so errechnete Standortabgabe ist

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

...

2.3. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** auf Grund des Beschlusses vom 3. März 2022 für die Berechnung der Aufschließungsabgabe:

§ 1 Paragraph eins,

Der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe ... gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014 wird mit € 630,- festgesetzt. Der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe ... gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung 2014 wird mit € 630,- festgesetzt.

§ 3 Paragraph 3

Diese Verordnung tritt am 01. April 2022 in Kraft. ...

3. Würdigung:

3.1. Zu Spruchpunkt 1:

Mit der angefochtenen Berufungsentscheidung wurde eine Berufung gegen den Abgabenbescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde *** vom 28. Juni 2022, Zl. ***, inhaltlich abgesprochen und eine Standortabgabe durch Abweisung der Berufung in zweiter Instanz vorgeschrieben.

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

Der Zeitpunkt des Entstehens des Abgabenanspruches ist bedeutsam u.a. für die Abgabenfestsetzung, welche vor diesem Zeitpunkt nicht zulässig ist. (vgl. dazu Ritz/Koran, BAO8, Tz 2 ff u. Tz 14 zu § 4, sowie VwGH 2007/17/0012). Der Zeitpunkt des Entstehens des Abgabenanspruches ist bedeutsam u.a. für die Abgabenfestsetzung, welche vor diesem Zeitpunkt nicht zulässig ist. vergleiche dazu Ritz/Koran, BAO8, Tz 2 ff u. Tz 14 zu Paragraph 4,, sowie VwGH 2007/17/0012).

Die Erfüllung des abgabenrechtlichen Tatbestandes ist Voraussetzung für die Vorschreibung einer Abgabe (vgl. VwGH 82/17/0085). Die Erfüllung des abgabenrechtlichen Tatbestandes ist Voraussetzung für die Vorschreibung einer Abgabe vergleiche VwGH 82/17/0085).

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

Abgabenanspruch, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Abgabepflicht knüpft.

Als Abgabentatbestand sieht § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Erlassung einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2 („bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden“) vor, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt. Als Abgabentatbestand sieht Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die Erlassung einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Absatz 5, Ziffer 2, („bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden“) vor, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt.

Für die Verwirklichung des Abgabentatbestandes kommt im gegenständlichen Fall nur die Baubewilligung vom 28. Juni 2022 in Betracht. Ein Abgabentatbestand konnte daher nur nach der zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides geltenden Rechtslage verwirklicht werden.

Anders als in nach dem AVG (bzw. VwGVG) zu führenden Verfahren, bei welchen nach der ständigen Rechtsprechung – vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Anordnungen – auch für die materiell-rechtliche Beurteilung die Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich ist, führt im Abgabenverfahren der Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgabenregelungen dazu, dass die Anwendung einer neuen Rechtslage in Fällen, in denen der Abgabentatbestand bereits verwirklicht wurde, ausdrücklich anzuordnen wäre (vgl. VwGH 898/75, Slg. 9315 A/1977; 86/17/0178 uva). Eine solche Anordnung fehlt in dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 jedoch. Anders als in nach dem AVG (bzw. VwGVG) zu führenden Verfahren, bei welchen nach der ständigen Rechtsprechung – vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Anordnungen – auch für die materiell-rechtliche Beurteilung die Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich ist, führt im Abgabenverfahren der Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgabenregelungen dazu, dass die Anwendung einer neuen Rechtslage in Fällen, in denen der Abgabentatbestand bereits verwirklicht wurde, ausdrücklich anzuordnen wäre (vergleiche VwGH 898/75, Slg. 9315 A/1977; 86/17/0178 uva). Eine solche Anordnung fehlt in dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 jedoch.

Zufolge des Grundsatzes der Zeitbezogenheit von Abgaben (VwGH 0174/75; 3706/80; uva.) sind für die Vorschreibung einer Abgabe die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches vorliegenden Verhältnisse maßgebend, das heißt die Sach- und Rechtslage in diesem Zeitpunkt.

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

Nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgaben ist auch im gegenständlichen Fall die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches geltende Rechtslage, hier also jene nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF LGBl. Nr. 97/2020 sowie der mit 1. April 2022 in Kraft getretenen Verordnung des Einheitssatzes für die Berechnung der Aufschließungsabgabe heranzuziehen. Nach dem Grundsatz der Zeitbezogenheit der Abgaben ist auch im gegenständlichen Fall die im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabenanspruches geltende Rechtslage, hier also jene nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 97 aus 2020, sowie der mit 1. April 2022 in Kraft getretenen Verordnung des Einheitssatzes für die Berechnung der Aufschließungsabgabe heranzuziehen.

Gemäß § 20 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, dem Gebäudeeigentümer bzw. dem Grundeigentümer eine Standortabgabe vorzuschreiben. Gemäß Paragraph 20, Absatz 9, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, dem Gebäudeeigentümer bzw. dem Grundeigentümer eine Standortabgabe vorzuschreiben.

Nun sieht im gegenständlichen Fall die Baubewilligung vom 28. Juni 2022, Aktenzeichen: ***, die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit der Festlegung als GEB (erhaltenswertes Gebäude im Grünland) vor.

Während sich aufgrund dieser Bewilligung eine – wenn auch nur geringfügige - Erweiterung der Gebäudekubatur ergibt, wurde insbesondere die Bruttogeschoßfläche des Wohngebäudes im Gebäudeteil 2 erweitert.

So würde etwa auch der bloße Ausbau eines bisher nicht genutzten Dachgeschoßes diesen Tatbestand der Erweiterung der Bruttogeschoßfläche des Wohngebäudes erfüllen (vgl. LVwG-312/001-2022). So würde etwa auch der bloße Ausbau eines bisher nicht genutzten Dachgeschoßes diesen Tatbestand der Erweiterung der Bruttogeschoßfläche des Wohngebäudes erfüllen (vergleiche LVwG-312/001-2022).

Durch diese Erweiterung wird die bestehende Bruttogeschoßfläche erweitert auf nunmehr insgesamt 713,57 m².

Es liegt damit die erstmalige Erweiterung des Wohngebäudes nach Inkrafttreten der Standortabgabe (NÖ ROG 2014 einschließlich dessen § 20 Abs. 9 sind am 1. Februar 2015 in Kraft getreten) vor. Dass die Bruttogeschoßfläche bereits davor mehr als 170 m² betragen hat, schließt den Abgabentatbestand nicht aus. Es liegt damit die erstmalige Erweiterung des Wohngebäudes nach Inkrafttreten der Standortabgabe (NÖ ROG 2014 einschließlich dessen Paragraph 20, Absatz 9, sind am 1. Februar 2015 in Kraft getreten) vor. Dass die Bruttogeschoßfläche bereits davor mehr als 170 m² betragen hat, schließt den Abgabentatbestand nicht aus.

Entscheidend ist vielmehr, dass durch die nunmehr bewilligte Erweiterung die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt.

Damit sind die Tatbestandsvoraussetzungen einer Standortabgabe gemäß § 20 Abs. 9 Z 2 erster Fall NÖ Raumordnungsgesetz 2014 erfüllt. Damit sind die Tatbestandsvoraussetzungen einer Standortabgabe gemäß Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 2, erster Fall NÖ Raumordnungsgesetz 2014 erfüllt.

Die Höhe der Standortabgabe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der Marktgemeinde *** geltenden Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung von € 630,- ergibt. Die Höhe der Standortabgabe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der Marktgemeinde *** geltenden Einheitssatz gemäß Paragraph 38, der NÖ Bauordnung von € 630,- ergibt.

Die so berechnete Standortabgabe ($0,5 \times 30 \times 1,25 \times € 630,- = € 11.812,50$) ist im Falle der Erweiterung (§ 20 Abs. 9 Z 2 erster Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014) mit der Bruttogeschoßfläche nach der Erweiterung (713,57 m²) zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren ($€ 11.812,50 \times (713,57/400,00)$). Die so berechnete Standortabgabe ($0,5 \times 30 \times 1,25 \times € 630,- = € 11.812,50$) ist im Falle der Erweiterung (Paragraph 20, Absatz 9, Ziffer 2, erster Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014) mit der Bruttogeschoßfläche nach der Erweiterung (713,57 m²) zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren ($€ 11.812,50 \times (713,57/400,00)$).

Daraus ergibt sich eine Standortabgabe im Betrag von € 21.072,61.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt 2 - Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis 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 gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis 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 keine Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Finanzrecht; Standortabgabe; Abgabenbescheid; Zeitbezogenheit; Geschoßfläche; Berechnung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNl:2026:LVwG.AV.972.001.2025

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