

Information des Bauamtes betreffend Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe und Standortabgabe

Da es auf Grund der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe und der Standortabgabe öfter zu Unverständnis kommt, wird folgendes mitgeteilt:

Schon bisher war von der Baubehörde in den gesetzlich festgelegten Fällen eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe vorzuschreiben (§ 39 der NÖ BO 2014).

Mit der Novelle LGBl Nr. 53/2018, in Kraft getreten am 30.08.2018 wurde durch Erweiterungen im § 39 Abs. 3 der NÖ BO 2014 eine wesentliche Änderung bei der Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe herbeigeführt:

Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 23 NÖ BO 2014 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

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

-bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder

-anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

-kein oder

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

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 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

-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.

Das bedeutet, dass seit September 2018 auch für Grundstücke, die schon vor 1970 bebaut waren und dort eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau oder eine großvolumige Anlage erteilt wird, ebenfalls eine Ergänzungsabgabe fällig ist. Dies gilt für Baubewilligungen auf Grundstücken, die ab

1970 bebaut wurden und bei der Aufschließungsabgabe nur Bauklasse I vorgeschrieben wurde. Weiters wurde auch das NÖ Raumordnungsgesetz im Jahre 2016 mit LGBl. Nr. 63/2016 wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

(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.

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.

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.

Somit ist auch bei der Erweiterung einer Wohnfläche bei einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland, wenn die Bruttogeschoßfläche 170 m² übersteigt, eine Standortabgabe vorzuschreiben.