

Bundesland

Niederösterreich

Kurztitel

NÖ Bauordnung 2014

Kundmachungorgan

LGBl. Nr. 1/2015 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 32/2021

Typ

LG

§/Artikel/Anlage

§ 39

Inkrafttretensdatum

01.07.2021

Abkürzung

NÖ BO 2014

Index

82 Baurecht

Text**§ 39****Ergänzungsabgabe**

(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.

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.

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;

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

$$EA = [(BL_1 + BL_2 + BL_3) - (BL_a + BL_b)] \times BKK \times ES$$

$$EA/m \text{ (Ergänzungsabgabe pro Meter)} = EA : (BL_1 + BL_2 + BL_3)$$

$$EA \text{ für Bauplatz 1} = EA/m \times BL_1$$

$$EA \text{ für Bauplatz 2} = EA/m \times BL_2$$

$$EA \text{ für Bauplatz 3} = EA/m \times BL_3$$

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.

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

- 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.

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:

$$BKK \text{ alt} = 1 \text{ oder höher}$$

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

(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.

Im RIS seit

03.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

03.05.2021

Gesetzesnummer

20001079

Dokumentnummer

LNO40055980