

Bundesland

Niederösterreich

Kurztitel

NÖ Bauordnung 2014

Kundmachungsorgan

LGBL. Nr. 1/2015 zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 9/2026

Typ

LG

§/Artikel/Anlage

§ 38

Inkrafttretensdatum

01.03.2026

Abkürzung

NÖ BO 2014

Index

82 Baurecht

Text**H) Abgaben****§ 38****Aufschließungsabgabe**

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil rechtskräftig zum **Bauplatz** (§ 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 rechtskräftig erteilt wurde.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die **Aufschließungsabgabe** nach Z 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3 vorletzter Satz bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

- (2) Der **Gemeinderat** wird ermächtigt, mit **Verordnung** für Grundstücke, die
- keine Bauplätze nach § 11 Abs. 1 sind und

- die Voraussetzungen für einen Bauplatz (§ 11 Abs. 2) erfüllen und
- durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden,

eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe** nach Abs. 1 auszuschreiben.

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

- in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird,
- in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde,

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

(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:

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

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

Die **Vorauszahlung nach Abs. 2** darf

- in Teilbeträgen eingehoben und
- im Falle der Neuerrichtung einer Straße nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden.

Bei Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 sind die entrichteten Teilbeträge der Vorauszahlung nach Abs. 2 prozentmäßig vom Gesamtbetrag abzuziehen.

Werden die Grenzen von Grundstücken, für die eine Vorauszahlung geleistet wurde, geändert (§ 10), sind bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe die entrichteten Teilbeträge jeweils anteilmäßig zu berücksichtigen.

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

Bauplatzfläche = BF $BL = \sqrt{BF}$

(5) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:

in der Bauklasse I 1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr,
in Industriegebieten und verkehrsbeschränkten
Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00

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

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

Bei einer **Überschreitung** der durch eine Bauklasse bestimmten **Bebauungshöhe** durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a ist der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse anzuwenden.

(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 Anschließungsabgabe 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.

(7a) Entrichtete Standortabgaben (§ 20 Abs. 9 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind auf die Anschließungsabgabe anzurechnen. Abs. 7 letzter Satz gilt sinngemäß.

(8) Die Gemeinde muss eine staubfrei befestigte **Fahrbahn** für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland **herstellen**, wenn

- bei einseitiger Bebauung für 70 %,
- bei zweiseitiger Bebauung für 50 %

der Strecke zwischen ihrem Anschluss an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist. Der Streckenanteil ergibt sich aus der Summe der Länge der Bauplatzgrenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

(9) Die Gemeinde hat die Entrichtung der **Anschließungsabgabe** dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache **im Gutsbestandsblatt** ersichtlich zu machen hat.

Im RIS seit

22.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2026

Gesetzesnummer

20001079

Dokumentnummer

LNO40085469