

An die Gemeinden, die wir in Raumplanungsfragen beraten dürfen

Am 29.08.2018 trat Novelle 2018 zur NÖ Bauordnung mit ihrer Kundmachung im Landesgesetzblatt (53/2018) in Kraft.

Die Novelle bringt einige wichtige Neuerungen aus Sicht der örtlichen Raumplanung. Einige – aus unserer Sicht – wichtige Punkte möchte ich herausgreifen und näher erläutern (spätere Erweiterungen des Textes sind durchaus vorgesehen).

1) Bezugsniveau - Wannanlagen

Jetzt kann auch für zwei Grundstücke gemeinsam eine Wannanlage mit Bescheid angehoben werden - für unbebaute Bereiche innerhalb einer Siedlung hilfreich und vernünftig.

Es fehlen aber nach wie vor Regelungen, wie mit einer Wannanlage umzugehen ist, die durch die Festlegung des Straßenniveaus entsteht, wenn also zwischen zwei Straßen oder zu einer Straße hin eine „Wanne“ entsteht. Hier wird man sich weiterhin mit einer Analogie zur „normalen“ Wannanlage behelfen müssen.

2) Bezugsniveau – Verordnung

Der Gemeinderat darf nun entscheiden, ob ein verordnetes Bezugsniveau im Sinne § 67 Abs. 4 verpflichtend herzustellen ist, oder nicht. Bereits bestehende Verordnungen gelten als „nicht verbindlich“ (damit hat der Gesetzgeber bestehende Verordnungen einfach „umgedreht“ – eine verfassungsrechtlich interessante Regelung).

Verordnungen über die Festsetzung des Bezugsniveaus sind nun nach den Verfahrensregeln des Bebauungsplanes zu erlassen.

3) Ergänzungsabgabe neu

Unter dem Titel „Ergänzungsabgabe“ wurde 2015 eine Sonderabgabe in der Höhe von zumindest einem Viertel der Aufschließungsabgabe eingeführt, die aus Anlass eines Neu- oder Zubaus auf einem Bauplatz für den bereits Aufschließungsabgabe bezahlt wurde, zu entrichten ist. (grob: Bauplätze die zwischen 1970 und 2011 erstmals bebaut wurden).

Diese Abgabe wurde nun auf alle bebauten Bauplätze „... **für die noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde**“, erweitert!

Hier der vollständige neue Gesetzestext:

*(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 – 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 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 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 bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde. 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:

$BKK_{alt} = 1$ oder höher

$EA = (BKK_{neu} - BKK_{alt}) \times BL \times ES_{neu}$

Zum Gesetzestext einige Anmerkungen:

Unterscheidung Zubau/Umbau (nur der Zubau löst die Ergänzungsabgabe aus)

Zubau ist in der NÖ Bauordnung nicht definiert, daher gilt streng die von der Judikatur entwickelte Definition: „Zubau ist jede Vergrößerung des Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung“. Dieser Satz findet sich in allen Entscheidungen zur NÖ Bauordnung.

Berechnung Bauklassenkoeffizient neu:

in Bereichen mit Bebauungsplan:

- Bauklassenkoeffizient der höchst zulässigen Bauklasse lt. Bebauungsplan

in Bereichen ohne Bebauungsplan:

- im Sinne § 54 ist aus dem 100m Umkreis ein fiktiver Bebauungsplan und aus diesem fiktiven Bebauungsplan der Bauklassenkoeffizient abzuleiten, mindestens 1,25.
- bitte beachten: im Bauland-Industriegebiet beträgt der Bauklassenkoeffizient 2,00 (also Bauklasse V)

Berechnung Bauklassenkoeffizient alt:

wenn früher vorgeschrieben wurde:

- der vorgeschriebene Koeffizient

wenn noch nie vorgeschrieben wurde:

- fiktiv 1,00

Anrechnung früherer Leistungen:

Im Gesetz ist keine Anrechnung früherer Leistungen analog § 38 Abs. 7 vorgesehen.

ab wann ist die Abgabe vorzuschreiben (meine Rechtsmeinung):

Wenn der Baubescheid nach dem 28.08.2018 erlassen wurde.

Das Verfahren zu Vorschreibung der Ergänzungsabgabe ist aus meiner Sicht ein gesondertes Verfahren, daher greift die Übergangsbestimmungen, dass das Verfahren nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zu Ende zu führen ist, hier nicht.

Verjährung (meine Rechtsmeinung mit realistischen Fallbeispielen)

Die Verjährungsbestimmungen der BAO werden durch die neue Rechtslage nicht außer Kraft gesetzt. Als Faustregel, ob und wann Verjährung aufgrund von Vorschreibungsfehlern anzuwenden ist, schlage ich daher folgende Vorgangsweise/Prüfung vor:

- Berechnung der Ergänzungsabgabe
- Prüfung der Vorverfahren und fiktive Berechnung der Ergänzungsabgabe, wenn alle Vorverfahren „richtig“ abgewickelt worden wären
- bei Vorliegen einer Differenz: Prüfung ob fehlerhafte Vorschreibung in Vorverfahren verjährt ist.

Beispiele

Neubau nach 1970 – keine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben (es wäre mit Koeffizient 1,00 vorzuschreiben gewesen)

>> Ergänzungsabgabe

Neubau nach 1970 – keine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben (es wäre aufgrund der bewilligten Gebäudehöhe oder des Bebauungsplanes mit Koeffizient 1,25 vorzuschreiben gewesen)

>> keine Ergänzungsabgabe wegen Verjährung

Neubau nach 1970 – Aufschließungsabgabe korrekt mit Koeffizienten 1,00 vorgeschrieben:

>> Ergänzungsabgabe

Neubau nach 1970 – Aufschließungsabgabe mit Koeffizienten 1,00 vorgeschrieben obwohl aufgrund der bewilligten Gebäude oder des Bebauungsplanes 1,25 vorzuschreiben gewesen wäre:

>> keine Ergänzungsabgabe wegen Verjährung

Herzogenburg im September 2018
Stefan Aufhauser