

Information zur Situation gewidmeter und unbebauter Baugrundstücke

Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge nach §§ 25 – 28 Oö. ROG 1994 idgF.

INHALT:

1. Aufschließungsbeitrag im Bauland - § 25 Oö. ROG (Bezahlung von Aufschließungsbeiträgen)
2. Erhaltungsbeitrag (Kanal, Wasser) - § 28 Oö. ROG (Bezahlung von Erhaltungsbeiträgen)
3. Beantragung einer 10-jährigen Bausperre (Ausnahmegenehmigung)
4. Rückwidmung von Bauland in Grünland

1. Aufschließungsbeitrag im Bauland - § 25 Oö. ROG (Bezahlung von Aufschließungsbeiträgen)

Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstückes oder Grundstücksteiles, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben (§ 25 Oö. ROG – Raumordnungsgesetz).

Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück, wenn es selbstständig bebaubar ist und von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang (Wasserleitung) nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen ist.

Berechnungsbeispiele **Kanal- und Wasserleitungsaufschließungsbeitrag** in Wohn-, Dorf-, Gemischtes Baugebiet und Kerngebiet:

(Kanal EUR 1,45/m² und Wasser EUR 0,73/m²; die Beitragsverpflichtung basiert auf den tatsächlichen Baulandgrößen und nur mehr für jene Grundstücksteile, die tatsächlich in der 50-m-Zone liegen)

Flächenbeispiele/m ²	Aufschließungsbeitrag in EUR ca.
850 m ²	EUR 1.853,00
1.000 m ²	EUR 2.180,00
1.500 m ²	EUR 3.270,00

Berechnungsbeispiel **Verkehrsflächenaufschließungsbeitrag** in Baulandwidmung:
($\sqrt{\text{Fläche}} \times 3 \text{ m} \times \text{EUR } 95,00 \text{ Einheitssatz} - 60 \%$)

Flächenbeispiele/m ²	Aufschließungsbeitrag in EUR ca.
850 m ²	EUR 3.323,10
1.000 m ²	EUR 3.604,70
1.500 m ²	EUR 4.415,20

Die angeführten Aufschließungsbeiträge sind durch Bescheid der Gemeinde vorzuschreiben und in fünf aufeinanderfolgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20% fällig. Diese sind zur Gänze (bei vollständiger Entrichtung – wertgesichert) auf die bei einer tatsächlichen Bebauung vorzuschreibenden Anschlussgebühren/Anliegerbeiträge (Kanal, Wasser, Straße) als Vorausleistungen anzurechnen.

2. Erhaltungsbeiträge im Bauland (§ 28 OÖ. ROG):

Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines Grundstückes oder Grundstücksteiles, das im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut ist, je nach Aufschließung des Grundstückes durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungs- oder Wasserversorgungsanlage jährlich einen Erhaltungsbeitrag vorzuschreiben.

Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrages besteht ab dem fünften Jahr nach Vorschreibung des entsprechenden Aufschließungsbeitrages. Sie endet mit dem Anschluss an die gemeindeeigene Abwasserentsorgungs- oder Wasserversorgungsanlage oder der Entrichtung der entsprechenden privatrechtlichen Anschlussgebühr.

Gemäß der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Braunau am Inn vom 12.12.2023 betragen die Erhaltungsbeiträge für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 66 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 30 Cent pro Quadratmeter.

Es erfolgt keine Anrechnung der geleisteten Erhaltungsbeiträge bei einer tatsächlichen Bebauung.

3. Beantragung einer 10-jährigen Bausperre (Ausnahmegenehmigung) - § 27 OÖ. ROG:

Die Gemeinde hat mit Bescheid eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

- dies der Grundstückseigentümer **binnen vier Wochen nach Zustellung der bescheidmäßigen Vorschreibung** beantragt (*d.h., dass eine Ausnahmegenehmigung erst dann beantragt werden kann, wenn der Aufschließungsbeitrag mittels Bescheid vorgeschrieben wurde - vorher eingebrachte Anträge können nicht berücksichtigt werden*).
- dies den Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
- das Grundstück keine Baulücke darstellt.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung ist anzumerken, dass in den Zielen und Maßnahmen des ÖEK 2 unter B3.12 angeführt ist, „dass im Sinne einer Baulandmobilisierung und Ausnützung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere für die Betriebsansiedlung die vorhandenen Baulandlücken vorrangig einer Bebauung zuzuführen sind“.

Die Ausnahmegenehmigung (Bausperre) ist auf Grund einer Anzeige der Baubehörde im Grundbuch ersichtlich zu machen, die innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft der Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Grundbuchsgericht zu erstatten ist.

Die Ausnahmegenehmigung und das damit verbundene Verbot der Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann vor Ablauf der Frist über Antrag mit Bescheid aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge, die ohne Erteilung der Ausnahme für das betroffene Grundstück/Grundstücksteil insgesamt angefallen wären, sowie ein Betrag von 2 Euro je m² des betroffenen Grundstücks/Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

4. Rückwidmung von Bauland in Grünland:

Das Grundstück kann aufgrund eines Ansuchens des Eigentümers oder von Amts wegen in Grünland zurückgewidmet werden, sofern dies nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die letzte Entscheidung liegt im Zuge des Flächenwidmungsplanverfahrens beim Gemeinderat bzw. beim Amt der OÖ. Landesregierung als Raumordnungs- und Aufsichtsbehörde.

Hinsichtlich Rückwidmungen wird auf mögliche finanzielle Nachteile im Zusammenhang mit der Immobilienertragssteuer hingewiesen.