



## Aufschließungsbeiträge

und

## Erhaltungsbeiträge

nach dem  
Oö. Raumordnungsgesetz 1994  
(Oö. ROG 1994)

### Rechtsgrundlagen:

§§ 25 bis 28 Oö. Raumordnungsgesetz 1994,  
LGBl.Nr. 114/1993, zuletzt geändert durch LGBl. Nr.  
62/2026

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Inneres und Kommunales  
Bahnhofplatz 1, 4021 Linz  
E-Mail: [ikd.post@ooe.gv.at](mailto:ikd.post@ooe.gv.at)

### A. AUFSCHLIESSUNGSBEITRÄGE (§ 25 Oö. ROG 1994)

"Aufschließungsbeiträge" sind von der Gemeinde für **unbebaute** und als **Bauland** gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **je** nach infrastruktureller **Aufschließung** (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) vorzuschreiben.

Die Beiträge sind in **fünf Jahresraten** einzuheben und werden (auch einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin) auf die im Fall der Bebauung fälligen Anschlussgebühren und -beiträge **wertgesichert angerechnet**.

#### Wem sind Aufschließungsbeiträge vorzuschreiben?

Der Grundstückseigentümerin bzw. dem Grundstückseigentümer die bzw. der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks bzw. Grundstückteils ist.

#### Ab wann sind Aufschließungsbeiträge vorzuschreiben?

- Ab dem Zeitpunkt einer rechtswirksamen **Baulandwidmung**, oder
- ab dem Zeitpunkt der **Errichtung** der entsprechenden Aufschließungskomponenten (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche).

#### Beitragsarten:

Aufschließungsbeitrag für die

- gemeindeeigene **Kanalisationsanlage**
- gemeindeeigene **Wasserversorgungsanlage**
- öffentliche **Verkehrsfläche** der Gemeinde

#### Wann gelten Grundstücke/Grundstücksteile als „aufgeschlossen“?

Durch **Kanal/Wasser**: Wenn sie innerhalb eines Bereichs von 50 m zum nächstgelegenen Kanal- oder Wasserleitungsstrang der Gemeinde liegen.

Durch eine **Verkehrsfläche**: Wenn sie unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde angrenzen oder über ein Geh- und Fahrrecht oder eine Privatstraße mit einer Gemeindestraße verbunden sind.

#### Wann gelten Grundstücke/Grundstücksteile als „bebaut“?

- Wenn sie mit einem **Gebäude bebaut** sind, das für Wohnzwecke bestimmt ist oder
- wenn das (nicht Wohnzwecken dienende) Gebäude eine **bebaute** Fläche von **mehr als 70 m<sup>2</sup>** aufweist, oder
- wenn mit dem **Bau** eines der genannten Gebäude **begonnen** wurde, oder
- wenn sie mit einem in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragenen und unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstück eine **untrennbare wirtschaftliche Einheit** bilden.

#### Berechnung:

**Kanal/Wasser**: Grundstücksfläche, die innerhalb eines Bereichs von 50 m zum Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang liegt x 1,45 Euro für Kanal bzw. x 0,73 Euro für Wasser.

In den Baulandwidmungen gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Industriegebiet und Ländeflächen beträgt der Gebührensatz für Kanal 0,73 Euro/m<sup>2</sup> und für Wasser 0,36 Euro/m<sup>2</sup>.

**Verkehrsfläche**: Wurzel ( $\sqrt{\phantom{x}}$ ) aus der gesamten (als Bauland gewidmeten) Fläche des Grundstücks x 3 (anrechenbare Fahrbahnbreite) x 95 Euro (Einheitsatz – LGBl.Nr. 26/2023). Dieser Betrag wird um 60 % vermindert.



**Vorleistungen**, die auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen für die genannten Infrastruktureinrichtungen bereits geleistet wurden, sind wertgesichert **anzurechnen**.

#### Verfahren:

Vor Erlassung eines Abgabenbescheids (durch den Bürgermeister/Magistrat als erste Instanz) ist der bzw. dem Abgabepflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Es ist zu prüfen, ob

- die Voraussetzungen für die Vorschreibung (siehe oben) überhaupt vorliegen,
- die Berechnung korrekt ist und
- allenfalls erbrachte Vorleistungen angerechnet wurden.

#### Rechtsmittel:

Gegen einen Abgabenbescheid des Bürgermeisters oder Magistrats kann **Beschwerde** an das **Oö. Landesverwaltungsgericht** erhoben werden.

### B. AUSNAHME vom Aufschließungsbeitrag (§ 27 Oö. ROG 1994):

Die Gemeinde (Bürgermeister/Magistrat als erste Instanz) hat mit Bescheid **einmalig** eine **Ausnahme** vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

- der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin binnen **vier Wochen** nach Zustellung des Bescheids über den Aufschließungsbeitrag einen entsprechenden **Antrag** stellt,
- **Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung**, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen **und**
- das Grundstück **keine Baulücke** darstellt.

#### Wirkungen der Ausnahmegewilligung:

- Die Aufschließungsbeitragspflicht entfällt,
- auf dem Grundstück dürfen **zehn Jahre keine bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben** errichtet werden (= „Bausperre/Bauverbot“),
- die **Ausnahmegewilligung** ist über Antrag der Baubehörde im **Grundbuch** ersichtlich zu machen.

#### Aufhebung der zehnjährigen Bauverbotsfrist:

Die Ausnahmegewilligung und das damit verbundene zehnjährige Bauverbot kann auf Antrag des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin **aufgehoben** werden, wenn gleichzeitig die **Aufschließungsbeiträge** (siehe A) und die **Erhaltungsbeiträge** (siehe C), die ohne Erteilung der Ausnahme angefallen wären, sowie ein Beitrag von **2,00 Euro je Quadratmeter** des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils entrichtet werden.

### C. ERHALTUNGSBEITRÄGE (§ 28 Oö. ROG 1994):

**Ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung** des entsprechenden **Aufschließungsbeitrags** für **Kanal** und/oder **Wasser** hat die Gemeinde einen jährlichen **Erhaltungsbeitrag** vorzuschreiben.

Die Berechnung erfolgt wie beim Aufschließungsbeitrag (siehe A). Der Erhaltungsbeitrag beträgt seit 01.01.2024 für **Kanal 33 Cent/m<sup>2</sup>** und für **Wasser 15 Cent/m<sup>2</sup>** (LGBl.Nr. 78/2023). Die Gemeinden können mittels Verordnung die Erhaltungsbeiträge bis zum Doppelten pro Quadratmeter anheben.<sup>1</sup> Die Erhaltungsbeiträge sind **nicht** anrechnungsfähig.

Im Fall der Änderung der Höhe des Erhaltungsbeitrags hat die Gemeinde eine Neuverschreibung zu veranlassen.

Die Erhaltungsbeitragspflicht **endet** mit dem Anschluss des Grundstücks an die entsprechende Infrastruktur.

<sup>1</sup> Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrem Gemeindeamt bzw. Magistrat.