



INFORMATIONSBLATT FÜR BAUWERBER

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa hat für Sie dieses Informationsblatt entworfen, um Ihnen ein ungefähres Bild der Kosten, die im Zuge eines Grundstückserwerbs und in weiterer Folge dem Errichten eines Bauwerks anfallen, näher zu bringen.

Bevor mit der Planung begonnen wird, informieren Sie sich bitte über die jeweiligen Bebauungsvorschriften für Ihr Grundstück. Das Gemeindegebiet wird in folgende Bereiche unterteilt, für die es auch verschiedene Bebauungsvorschriften gibt:

- Bereich „Hofwiese“
- Bereich „Kastnerwiese“
- Bereich „Neu-Mitterndorf“
- Bereich „Rest“ (keine Bebauungsvorschriften und kein Bebauungsplan vorhanden; Bauweise und Bauklasse ist von Umgebung [bis 100m] abhängig – siehe § 54 NÖ BauO 2014)

Die anfallenden Kosten unterscheiden sich grundsätzlich in zwei verschiedene Kategorien:

- einmaligen Kosten
- jährlichen Kosten

Einmalige Kosten

1. Kosten für die Vertragserrichtung
2. Grunderwerbssteuer
3. Grundbucheintragungsgebühr
4. Verwaltungsabgaben
5. Bundesgebühren
6. Aufschließungsabgabe
7. Wasseranschlussabgabe (ausgenommen Hausbrunnen)
8. Kanaleinmündungsabgabe
9. Stromanschluss
10. Gasanschluss



Einmalige Kosten

1) Kosten für die Vertragserrichtung

Bei einem Ankauf eines Grundstückes werden die Kosten für die Vertragserrichtung durch einen Notar oder einen Rechtsanwalt in Rechnung gestellt. Diese Rechnung geht zu Lasten des Käufers.

2) Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine (Rechts-)Verkehrssteuer und erfasst sowohl den entgeltlichen als auch den unentgeltlichen Erwerb von inländischen Grundstücken. Grundsätzlich sind sowohl der Übergeber als auch der Übernehmer Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer. Häufig wird jedoch vertraglich vereinbart, dass der Übernehmer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Davon zu unterscheiden ist die Immobilienertragsteuer. Diese besteuert den erzielten Gewinn bei der Veräußerung eines Grundstückes und wird vom Veräußerer geschuldet.

→ siehe www.oesterreich.gv.at

3) Grundbuchseintragungsgebühr

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden:

- Eigentum
- Wohnungseigentum
- Pfandrecht
- Baurecht
- Dienstbarkeiten und Reallasten (von beiden gibt es verschiedene Arten)

→ siehe www.oesterreich.gv.at



Einmalige Kosten

4) Verwaltungsabgaben

(gemäß NÖ Gemeinden-Verwaltungsabgabentarif 2019)

TP 26 (Feststellung der Inanspruchnahme fremden Eigentums für Bauvorhaben): 17,60 Euro

TP 27 (Bestätigung über die Nichtuntersagung der angezeigten Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland): 15,80 Euro

TP 28 (Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz) 31,60 Euro

TP 29 (Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche): 0,50, mindestens jedoch 100,- Euro

TP 30 (Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken): 65,50 Euro

TP 31 (Baubehördliche Bewilligung für die Aufstellung von Feuerungsanlagen und von Blockheizkraftwerken): 41,20 Euro

TP 32 (Baubehördliche Bewilligung zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten) 41,20 Euro

TP 33 (Befristete baubehördliche Bewilligungen für Bauwerke vorübergehenden Bestandes) 35,30 Euro

TP 34 (Nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke und andere Vorhaben): die doppelten Ansätze der Tarifposten 29 bis 33

TP 35 (Verlängerung der Frist zum Beginn oder zur Vollendung der Bauausführung): die halben Ansätze der Tarifposten 29 bis 32

5) Bundesgebühren

(gemäß Bundesabgabenverordnung)

Je Ansuchen und Anzeigen (Ansuchen Baubewilligung, Bauplatzerklärung, Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige): 14,30 Euro

Beilagen (Baubeschreibung, Einreichplan, Energieausweis): 3,90 Euro je Bogen¹

Sonstiges

Gebühren für Bausachverständiger: 65,00 Euro je halbe Stunde

¹ unter Bogen ist ein Papier zu verstehen, dessen Seitengröße das Ausmaß das Format A3 nicht überschreitet (Ein A3 Blatt oder zwei A4 Blätter hinten und vorne beschrieben)



Einmalige Kosten

6) Aufschließungsabgabe

Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn:

- ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt wird
- eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes erteilt wird

Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

$$\text{Aufschließungsabgabe} = \text{Berechnungslänge} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Berechnungslänge = $\sqrt{\text{Grundstücksfläche}}$ (nur die Bauplatzfläche wird berücksichtigt)

Einheitssatz = 600,00 Euro

Der Bauklassenkoeffizient ist je nach Bauklasse verschieden:

Bauklasse I	1,00
Bauklasse II	1,25
Bauklasse III	1,50
Bauklasse IV	1,75

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht (Bereich „Neu-Mitterndorf“).

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25.



Einmalige Kosten

Beispiel zur Aufschließungsabgabe:

Grundstücksfläche 800 m²

Bauklasse I

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{800 \times 600} \times 1,00$

Aufschließungsabgabe = 16.970,56 Euro

Grundstücksfläche 800 m²

Bauklasse II

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{800 \times 600} \times 1,25$

Aufschließungsabgabe = 21.213,20 Euro



Einmalige Kosten

7) Wasseranschlussabgabe

Im Versorgungsbereich (Beilage 4) des Wasserversorgungsunternehmens der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa besteht Anschlusszwang (in einigen Ausnahmen, welche Sie bitte aus gleicher Beilage entnehmen, besteht kein Anschlusszwang).

Die Höhe der Wasseranschlussabgabe ist derart zu berechnen, dass die Berechnungsfläche für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz vervielfacht wird.

Die Berechnungsfläche berechnet sich mit folgender Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} = (\text{Fb} / 2) \times (\text{G} + 1) + \text{Fg} + (\text{Fu} \times 0,15)$$

Fb bebaute Fläche [m²] des Wohnhauses

G angeschlossene Geschoße

Fg Fläche von sonstigen Gebäude (Garage, Schuppen, etc., welche nicht mit dem Wohnhaus durch eine Tür verbunden ist und falls diese an das Wohnhaus angebaut ist, eine eigene Wand besitzen. Falls dies nicht der Fall ist, wird das sonstige Gebäude zur Fläche des Wohnhauses dazugezählt)

Fu unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebauter Fläche, maximal 500 m² werden berücksichtigt)

Die Wasseranschlussabgabe berechnet sich mit folgender Formel:

Wasseranschlussabgabe = Berechnungsfläche x Einheitssatz

Einheitssatz = 8,99 Euro (zzgl. MwSt.)

(gemäß Wasserabgabenordnung des Gemeinderates vom 08.06.2017)



Einmalige Kosten

Beispiel zur Wasseranschlussabgabe

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage freistehend 50 m² (zählt auch wenn nicht an Wasserleitungsnetz angeschlossen)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(120 / 2) \times (2 + 1) + 50 + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 305

Wasseranschlussabgabe = 305 x 8,99

Wasseranschlussabgabe = 2.741,95 Euro (zzgl. MwSt.)

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage angebaut mit gemeinsamer Wand 50 m² (zählt zu Wohngebäude)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(170 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 330

Wasseranschlussabgabe = 330 x 8,99

Wasseranschlussabgabe = 2.966,70 Euro (zzgl. MwSt.)



Einmalige Kosten

8) Kanaleinmündungsabgabe

Die auf einem Grundstück anfallenden Schmutzwässer sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz:

$$\text{Berechnungsfläche} = (\text{Fb} / 2) \times (\text{G} + 1) + \text{Fg} + (\text{Fu} \times 0,15)$$

Fb bebaute Fläche [m²] des Wohnhauses

G angeschlossene Geschoße

Fg Fläche von sonstigen Gebäude (Garage, Schuppen, etc., welche nicht mit dem Wohnhaus durch eine Tür verbunden und an das Kanalnetz angeschlossen ist. Sollte eine Verbindung bestehen, wird die Fläche zum Wohnhaus dazugezählt. Besteht keine Verbindung zum Wohnhaus und ist das sonstige Gebäude nicht an den Kanal angeschlossen, wird dieses zur unbebauten Fläche dazugezählt).

Fu unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebauter Fläche, maximal 500 m²)

Die Kanaleinmündungsabgabe berechnet sich mit folgender Formel:

Kanaleinmündungsabgabe = Berechnungsfläche x Einheitssatz
--

Einheitssatz = 9,36 Euro (zzgl. MwSt.)

(gemäß Kanalabgabenordnung des Gemeinderates vom 20.12.2007)



Einmalige Kosten

Beispiel zur Kanaleinmündungsabgabe

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage freistehend nicht angeschlossen 50 m² (zählt nur wenn an Kanalnetz angeschlossen, ansonsten zählt die Fläche zur unverbauten Fläche)

Unbebaute Fläche 730 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(120 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 255

Kanaleinmündungsabgabe = 255 x 9,36

Kanaleinmündungsabgabe = 2.386,80 Euro (zzgl. MwSt.)

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage angebaut mit Durchgang zu Wohngebäude 50 m² (zählt zu Wohngebäude)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(170 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 330

Wasseranschlussabgabe = 330 x 9,36

Wasseranschlussabgabe = 3.088,80 Euro (zzgl. MwSt.)



Einmalige Kosten

9) Stromanschluss

Die Kosten für den Stromanschluss sind beim zuständigen Stromanbieter zu erfragen:

Wien Energie Schwechat
Sendnergasse 13-15, 2320 Schwechat
+43 (0)1 707 6101-0

10) Gasanschluss

Die Kosten für den Gasanschluss sind beim zuständigen Gasanbieter zu erfragen:
(der Versorgungsbereich besteht nicht im gesamten Gemeindegebiet)

EVN Baden
Waltersdorfer Straße 4, 2500 Baden
Tel.: +43 (0)2252 896800
Mail: baden@evn.at



Laufende Kosten

1) Wasserbezugsgebühr

Preis pro m³ Wasser beträgt 2,00 Euro (zzgl. MwSt.) und wird im 2. Quartal vorgeschrieben.

2) Wasserbereitstellungsgebühr

Die Wasserbereitstellungsgebühr beträgt für einen Wasserzähler mit einer Dauerdurchflussmenge $Q_3=4\text{m}^3/\text{h}$ (Standard bei Einfamilienhäuser) 115,50 Euro (inkl. MwSt.) im Jahr und wird pro Quartal vorgeschrieben.

3) Kanalbenützungsgeld

Die Kanalbenützungsgeld berechnet sich aus der Bruttogeschosßfläche der angeschlossenen Geschosße vervielfacht mit dem Einheitssatz.

Einheitssatz für den öffentlichen Schmutzwasserkanal = 2,99 Euro (zzgl. MwSt.)

4) Grundsteuer (Quelle: oesterreich.gv.at)

Bemessungsbasis ist der vom jeweils zuständigen Lagefinanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag. Dieser wird aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes (wirtschaftliche Einheit) nach den Bestimmungen der §§ 18 und 19 des Grundsteuergesetzes errechnet.

5) Müllabfuhr

Keine Gemeindeabgaben, da dieser Bereich an die „GVA Baden“ ausgelagert wurde:

GVA Baden

Schulweg 6, 2441 Mitterndorf an der Fischa

Tel.: +43 (0) 2234 74151

6) Energieverbrauch (Strom, Gas, etc.)

Keine Gemeindeabgaben.



Beilage 1

Versorgungsbereich des Wasserversorgungsunternehmens der Gemeinde

(1) Der Anschlußzwang **besteht nicht für**

1. Liegenschaften, deren Wasserbedarf durch eine im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der öffentlichen Wasserversorgungsanlage bereits bestehende eigene Wasserversorgungsanlage gedeckt wird, wenn deren Weiterbenutzung die Gesundheit nicht gefährden kann;
2. Liegenschaften, deren Wasserbedarf nach Inbetriebnahme der öffentlichen Wasserversorgungsanlage aus einer eigenen Wasserversorgungsanlage, auf welche die Voraussetzung des § 4 Abs. 2 nicht zutrifft, gedeckt wird, wenn deren Benutzung die Gesundheit nicht gefährden kann;
3. Liegenschaften, deren Grenze vom nächstgelegenen Wasserhauptrohrstrang mehr als 50 m entfernt ist;
4. Liegenschaften, deren Anschluß aus technischen Gründen nicht möglich ist oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten hergestellt werden kann;
5. gewerbliche und industrielle Anlagen, Bergbauanlagen, landwirtschaftliche Betriebe sowie von einer Gebietskörperschaft betriebene Anstalten, soweit durch deren Belieferung der Wasserbedarf der anderen Liegenschaften unter Bedachtnahme auf die Leistungsfähigkeit des Wasserversorgungsunternehmens nicht gedeckt werden kann;
6. Gebäude mit Aufenthaltsräumen, für den Wasserbedarf zu Betriebszwecken, wenn die Nutzung einer eigenen Wasserversorgungsanlage die Gesundheit nicht gefährden kann.

(3) In den Fällen des Abs. 1 Z. 1 und 2 hat der Liegenschaftseigentümer auf seine Kosten den Nachweis zu erbringen, dass die Weiterbenutzung bzw. Benutzung seiner Wasserversorgungsanlage die Gesundheit nicht gefährden kann.

Zu diesem Zweck hat er gleichzeitig mit dem Antrag gemäß Abs. 2 von einer staatlich autorisierten Untersuchungsanstalt oder einem Sachverständigen, von der (dem) auch die Probeziehung durchzuführen ist, einen Wasseruntersuchungsbefund vorzulegen, aus dem die Gesundheitstauglichkeit des Wassers der eigenen Wasserversorgungsanlage hervorgeht.

(4) Wird das Nichtbestehen des Anschlusszwanges gemäß Abs. 1 Z. 1 bzw. Z. 2 rechtskräftig festgestellt, ist auch weiterhin ein Befund gemäß Abs. 3 in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert der Behörde (§ 10) vorzulegen.