Informationsblatt für BauwerberInnen

Marktgemeinde Echsenbach

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen einen Überblick geben, welche Kosten für Sie durch die Errichtung eines Wohnhauses zusätzlich zu den Baukosten, Stromanschlusskosten usw. anfallen.

KOSTEN GRUNDERWERB

Sämtliche mit der Erstellung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbssteuer, die gerichtlichen Eintragungsgebühren, die Beglaubigungskosten und Barauslagen, sind vom Käufer zu tragen. Die Immobilienertragssteuer wird vom Verkäufer getragen.

Grunderwerbssteuer (Zahlung an das Finanzamt)
Derzeit beträgt die Höhe der Grunderwerbssteuer beim Ankauf eines Grundstückes 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises.

Grundbuchseintragung (Zahlung an das Bezirksgericht)
Für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch wird derzeit eine Gebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises eingehoben.

VERWALTUNGSABGABEN

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 je nach Art und Größe des Bauvorhabens verschieden.

- Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz € 35,70
- Für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55
  mindestens jedoch € 113,00
- Für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für die Veränderung der Höhenlage des Geländes € 74,50

SACHVERSTÄNDIGENGEBÜHR

Vorprüfung € 36,00
Die Sachverständigengebühren für die baubehördliche Bewilligung werden nach Zeitaufwand verrechnet.
Für jede angefangene halbe Stunde € 66,00

BUNDESGEBÜHREN

Das Bauansuchen unterliegt je Bauvorhaben einer Bundesgebühr von € 14,30. Auch für sämtliche Antragsbeilagen werden Bundesgebühren eingehoben (€ 3,90 je Bogen).

Stand 12.04.2022

AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Wird ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes erteilt, wird dem Eigentümer dieses Grundstückes von der Gemeinde die Aufschließungsabgabe vorgeschrieben.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

√Grundstücksfläche (Bauland) x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 450,00.

Als Bauklassenkoeffizient ist generell mindestens 1,25 anzunehmen, sofern das Gebäude nicht einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Beispiel: Grundstücksfläche 1.000 m², Bauklasse II

√1000 (=31,62277) x 1,25 x 450 = € 17.787,81

FÖRDERUNG DER AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Die Marktgemeinde Echsenbach gewährt jedem Bauwerber, der eine förderfähige Aufschließungsabgabe (das heißt es handelt sich um keine Ergänzungsabgabe und es wird ein Wohnhaus gebaut) zu entrichten hat, eine Förderung von 50 % der Abgabe, wenn er sich verpflichtet nach Fertigstellung des Wohnhauses mindestens 12 Jahre lang seinen Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Echsenbach zu begründen.

Nach Fertigstellung des Gebäudes kann der Bauwerber aufgrund nachstehend angeführter energetischen bzw. umweltschonenden Maßnahmen um eine Erhöhung der Förderung um je 5 % ansuchen.

a) Gebäudeenergiekennzahl <=36 (Referenzstandort) (bzw. <40 bei Errichtung einer thermischen Solaranlage (min. 5m²) oder einer PV Anlage (min. 2 kw/p), analog NÖ WBF Richtlinien 2011) unter Berücksichtigung eines klimarelevanten Heizsystems
b) Gebäudeenergiekennzahl <= 10 (Referenzstandort) (=Passivhaus) in Verbindung mit einem klimarelevanten Heizsystem
c) Maßnahme zur Trinkwassereinsparung durch Einbau einer Regenwasserzisterne von min. 3 m³ samt Förderpumpe zur Gartenbewässerung

ERGÄNZUNGSABGABE ZUR AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Anlässlich der Änderung der Grenzen von Bauplätzen ist dem Eigentümer eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn sich das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert hat.
Weiters anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes, wenn die frühere Abgabenvorschreibung mit einem niedrigeren Bauklassenkoeffizienten als 1,25 berechnet wurde oder noch nie eine diesbezügliche Abgabe vorgeschrieben wurde.

Die Marktgemeinde Echsenbach gewährt eine Förderung von 50 % der Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe, wenn der Liegenschaftseigentümer seinen Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Echsenbach hat bzw. begründet.

WASSERANSCHLUSSABGABE (einmalige Abgabe)

Die Wasseranschlussabgabe ist für den Anschluss an die Gemeindewasserleitung zu entrichten.
(Gilt nur für die Katastralgemeinde Echsenbach, da in den übrigen Katastralgemeinden keine öffentliche Wasserleitung der Gemeinde vorhanden ist.)

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

Berechnungsfläche x Einheitssatz = Wasseranschlussabgabe (zuzüglich 10 % USt)

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 5,00.

Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche
a) bei Wohngebäuden mit der um 1 erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgenden Geschoßen vervielfacht,
b) in allen anderen Fällen verdoppelt
und das Produkt um 15% der unbebauten Fläche (max. von 500 m²) vermehrt wird.

Bebaute Fläche:
Als bebaute Fläche gilt die lotrechte Projektion des äußeren Umrisses (Außenmauer) einer über das Gelände ragenden Baulichkeit. Dies gilt auch dann, wenn die angeschlossene Liegenschaft nicht zur Gänze gleich hoch verbaut ist. Zusätzlich ist die unbebaute Fläche nur bis zu einem Ausmaß von höchstens 500 m² zu berücksichtigen.

Beispiele für Wasseranschlussabgabe:

Beispiel 1:
Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² und 2 angeschlossenen Geschoßen (EG, OG)
Garage mit einer bebauten Fläche von 40 m² (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Verbindungstür zum Wohnhaus)
Grundstücksfläche 1000 m² = unbebaute Fläche von 830 m² (daher Berücksichtigung von max. 500 m² unbebauter Fläche)

Gebäude	Bebaute Fläche	Flächen-hälfte	angeschl. Geschoße	Fläche
Wohnhaus	130,00	65,00	2 + 1	195,00
Garage	40,00	20,00	1 + 1	40,00
Anteil der unbebauten Fläche: 15 % von 830,00 m² (maximal von 500 m² = 75 m²)				75,00
Berechnungsfläche				**310,00**

310 m² x € 5,00 =	€ 1550,00
+ 10 % Ust	€ 155,00
Wasseranschlussabgabe	**€ 1705,00**

Beispiel 2:
Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² und 2 angeschlossenen Geschoßen (EG, OG)
Garage mit einer bebauten Fläche von 40 m² (angebaut an das Wohnhaus mit Verbindungstür)
Grundstücksfläche 1000 m² = unbebaute Fläche von 830 m² (daher Berücksichtigung von max. 500 m² unbebauter Fläche)

Gebäude	Bebaute Fläche	Flächen-hälfte	angeschl. Geschoße	Fläche
Wohnhaus mit Garage	170,00	85,00	2 + 1	255,00
Anteil der unbebauten Fläche: 15 % von 830,00 m² (maximal von 500 m² = 75 m²)				75,00
Berechnungsfläche				**330,00**

330 m² x € 5,00 =	€ 1650,00
+ 10 % Ust	€ 165,00
Wasseranschlussabgabe	**€ 1815,00**

Die Wasseranschlussabgabe wird nach Einzug in das Wohnobjekt bzw. bei Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl vorgeschrieben und ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

KANALEINMÜNDUNGSABGABE (einmalige Abgabe)

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

Berechnungsfläche x Einheitssatz = Kanaleinmündungsabgabe (zuzüglich 10 % USt)

Die Einheitssätze betragen derzeit:

Schmutzwasserkanal:	€ 6,00
Regenwasserkanal:	€ 3,16
Mischwasserkanal:	€ 9,16

Die Berechnungsfläche wird wie folgt ermittelt:
Die Hälfte der bebauten Fläche wird mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 % der unbebauten Fläche (max. von 500 m²) vermehrt.

Bebaute Fläche:
Als bebaute Fläche gilt die lotrechte Projektion des äußeren Umrisses (Außenmauer) einer über das Gelände ragenden Baulichkeit. Dies gilt auch dann, wenn die angeschlossene Liegenschaft nicht zur Gänze gleich hoch verbaut ist. Zusätzlich ist die unbebaute Fläche nur bis zu einem Ausmaß von höchstens 500 m² zu berücksichtigen.
Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Ein nicht angeschlossener Gebäudeteil liegt nur dann vor, wenn er sich vom übrigen Gebäude durch eine bis zu seiner obersten Decke

durchgehenden Wand abgrenzt. Vorhandene Durchgänge zwischen zwei Gebäudetrakten schließen das Vorliegen eines Gebäudeteils aus.
Beispiele für Kanaleinmündungsabgabe:

Beispiel 1:
Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² und 2 angeschlossenen Geschoßen (EG, OG)
Garage mit einer bebauten Fläche von 40 m² (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Verbindungstür zum Wohnhaus und ohne Schmutzwasseranschluss)
Grundstücksfläche 1000 m² = unbebaute Fläche von 830 m² (daher Berücksichtigung von max. 500 m² unbebauter Fläche)
Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung für Mischwasserkanal:

Kanaleinmündungsabgabe für **Mischwasserkanal**:

	130 m² / 2 x (2 + 1)	=	195,00 m²				
+	40 m² / 2 x (0 + 1)	=	20,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		290,00 m²	x	€ 9,16	=	€ 2656,40
				+	10 % USt	=	€ 265,64
		Kanaleinmündungsabgabe				**=**	**€ 2922,04**

Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal**:

	130 m² / 2 x (2 + 1)	=	195,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		270,00 m²	x	€ 6,00	=	€ 1620,00
				+	10 % USt	=	€ 162,00
		Kanaleinmündungsabgabe				**=**	**€ 1782,00**

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal**:

	130 m² / 2 x (0 + 1)	=	65,00 m²				
+	40 m² / 2 x (0 + 1)	=	20,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		160,00 m²	x	€ 3,16	=	€ 505,60
				+	10 % USt	=	€ 50,56
		Kanaleinmündungsabgabe				**=**	**€ 556,16**

Beispiel 2:
Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² und 2 angeschlossenen Geschoßen (EG, OG)
Garage mit einer bebauten Fläche von 40 m² (angebaut an das Wohnhaus mit Verbindungstür)
Grundstücksfläche 1000 m² = unbebaute Fläche von 830 m² (daher Berücksichtigung von max. 500 m² unbebauter Fläche)
Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung für Mischwasserkanal:

Kanaleinmündungsabgabe für **Mischwasserkanal**:

	170 m² / 2 x (2 + 1)	=	255,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		330,00 m²	x	€ 9,16	=	€ 3022,80
				+	10 % USt	=	€ 302,28
		Kanaleinmündungsabgabe				=	**€ 3325,08**

Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal**:

	170 m² / 2 x (2 + 1)	=	255,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		330,00 m²	x	€ 6,00	=	€ 1980,00
				+	10 % USt	=	€ 198,00
		Kanaleinmündungsabgabe				=	**€ 2178,00**

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal**:

	170 m² / 2 x (0 + 1)	=	85,00 m²				
+	15 % unbebaute Fläche	=	75,00 m²				
	Berechnungsfläche		160,00 m²	x	€ 3,16	=	€ 505,60
				+	10 % USt	=	€ 50,56
		Kanaleinmündungsabgabe				=	**€ 556,16**

Die Kanaleinmündungsabgabe wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens vom Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl vorgeschrieben und ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

WICHTIG: Veränderungen, die an angeschlossenen Liegenschaften vorgenommen werden und die eine Änderung der Berechnungsgrundlage nach sich ziehen, sind binnen zwei Wochen nach ihrer Vollendung bzw. nach dem Bekanntwerden derselben vom Abgabenschuldner im Gemeindeamt schriftlich anzuzeigen (Veränderungsanzeige).

WASSERBEZUGSGEBÜHR

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 2,00 / m³ zuzüglich 10 % USt.
Die Wasserbezugsgebühr wird nach dem tatsächlichen Wasserverbrauch berechnet. Die Ablesung des Wasserzählers erfolgt einmal jährlich durch Selbstablesung.
Der Wasserzähler wird bei Einzug in das Wohnhaus von der Gemeinde eingebaut. Alle 5 Jahre wird der Wasserzähler von der Gemeinde getauscht.

Die Vorschreibung der Wasserbezugsgebühr erfolgt durch den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl.

WASSERBEREITSTELLUNGSGEBÜHR

Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m3/h) multipliziert mit einem Bereitstellungsbetrag. Der Bereitstellungsbetrag beträgt € 18,00.
In unserer Gemeinde werden in Einfamilienwohnhäusern Wassermesser mit der Verrechnungsgröße 3 eingebaut. Die jährliche Bereitstellungsgebühr beträgt somit € 54,00.

Die Vorschreibung der Bereitstellungsgebühr erfolgt durch den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl.

KANALBENÜTZUNGSGEBÜHR

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten.

Die Kanalbenützungsgebühr berechnet sich nach der folgenden Formel:

Berechnungsfläche x Einheitssatz = Kanalbenützungsgebühr (zuzüglich 10 % USt)

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 2,20.

Werden von der Liegenschaft neben den Schmutzwässern zusätzlich Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet, so kommt ein um 10 % erhöhter Einheitssatz (€ 2,42) zur Anwendung.

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. Als Geschoßfläche gilt die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebenden Flächen.
Angeschlossene Kellergeschoße und nicht angeschlossene Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Angeschlossene Kellergeschoße werden jedoch berücksichtigt, wenn das Geschoß mehr als 50 % über dem Niveau liegt.

Beispiele für Kanalbenützungsgebühr:

Beispiel 1:
Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen. Garage mit einer bebauten Fläche von 40 m² (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Verbindungstür zum Wohnhaus und ohne Schmutzwasseranschluss).
Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.
Geschoßfläche KG: 130 m²
Geschoßfläche EG: 130 m²
Geschoßfläche OG: 100 m²

Erdgeschoß	=	130,00 m²					
Obergeschoß	=	100,00 m²					
Berechnungsfläche		230,00 m²	x	€ 2,42	=	€	556,60
			+	10 % USt	=	€	55,66
		Kanalbenützungsgebühr			=	**€**	**612,26**

Beispiel 2:
Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen. Garage im Erdgeschoß mit einer bebauten Fläche von 40 m² (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstür).
Regenwasser wird nicht in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet, sondern auf Eigengrund versickert.
Geschoßfläche KG: 130 m²
Geschoßfläche EG: 130 m²
Geschoßfläche OG: 100 m²

Erdgeschoß	=	170,00 m²					
Obergeschoß	=	100,00 m²					
Berechnungsfläche		270,00 m²	x	€ 2,20	=	€	594,00
			+	10 % USt	=	€	59,40
		Kanalbenützungsgebühr			**=**	**€**	**653,40**

Die Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr erfolgt durch den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl.

MÜLLABGABEN

Die Abgaben für die Müllbeseitigung werden vom Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl eingehoben (Tel. 02822/53735).