



## Merkblatt für BauwerberInnen

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick darüber geben, was bei einem Bauverfahren/Bauverhandlung zu beachten ist. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wenn Sie beabsichtigen, ein Bauwerk oder ein Gebäude zu errichten, sowie einen Zu- oder Umbau planen, treten Sie bitte vorher mit der Baubehörde der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf in Kontakt um u. a. über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart eines Grundstückes, über das Vorhandenseins eines Bebauungsplanes, oder ob eine Bausperre besteht, zu informieren.

Informationen und Formulare stehen unter anderem auf [www.nappersdorf-kammersdorf.gv.at](http://www.nappersdorf-kammersdorf.gv.at) zum Download bereit.

### Bauverfahren

#### Bewilligungspflichte Bauvorhaben gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014:

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Carport);
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von:
  - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,
  - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
  - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
  - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 auf einem Grundstück im Bauland;
7. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 2 bis 5 der NÖ Bauordnung 2014 sind folgende Antragsbeilagen hierfür der Baubehörde vorzulegen:

- Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsauszug) höchstens 6 Monate alt bzw. Nachweis des Nutzungsrechtes (wenn Bauwerber nicht Grundstückseigentümer ist)
- Ansuchen um Baubewilligung
- Einreichpläne (jeweils dreifach; insbesondere Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (jeweils dreifach; Bauausführung, Verwendungszweck, Grundriss- u. Nutzflächen)
- Energieausweis (jeweils dreifach; jedoch nur bei Neu und Zubauten von Gebäuden)

Gemäß § 18 (1a) der NÖ Bauordnung 2014 ist abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 dem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (§ 14 Z 1) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälliger automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a) oder
4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein Typenprüfbericht anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

Weiters besteht die Verpflichtung, dass bei Neu- und Zubauten eine rechtlich gesicherte Grundgrenze im Bereich der Bauführung gegeben sein muss. Das heißt: Wenn das Baugrundstück noch nicht im Grenzkataster erfasst ist, dann gilt die Grenze als nicht sicher (die Darstellung in der Katastermappe ist nicht ausreichend). Die Bauwerber müssen in diesem Fall die Grundgrenze von einem Geometer vermessen lassen. Bitte informieren Sie sich bei der Baubehörde, ob im konkreten Fall eine Vermessung erforderlich ist. Auch bei Herstellung einer Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Gut (Straße) ist meist eine Vermessung der Grenze erforderlich, da möglicherweise eine Grundabtretung zu leisten ist.

Bitte bedenken Sie, dass für die Abwicklung eines ordnungsgemäßen Baubewilligungsverfahrens eine Zeitspanne von mindestens 2 bis 3 Monaten einzuplanen ist.

Ein bewilligtes Bauvorhaben muss gemäß § 24 (Ausführungsfristen) NÖ BO 2014 binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt werden (Bauführerbescheinigung und Fertigstellungsanzeige sind der Baubehörde vorzulegen), ansonsten erlischt das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid (§ 23 Abs. 1 NÖ BO 2014). Es muss dann neuerlich um Baubewilligung angesucht werden.

Die Baubehörde hat die Frist für die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn dies vom Bauwerber vor ihrem Ablauf schriftlich beantragt wird.

### **Anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 15 der NÖ Bauordnung 2014:**

(1) Folgende Vorhaben sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
  - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
  - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
  - der Spielplatzbedarf,
  - die Festigkeit und Standsicherheit,
  - der Brandschutz,
  - die Belichtung,
  - die Trockenheit,
  - der Schallschutz oder
  - der Wärmeschutz

betroffen werden könnten;

- b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
- c) die Abänderung oder ersatzlose Auffassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
- d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
- e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
- f) die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- g) die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:
  - a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
  - b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> auf demselben Grundstück;
  - c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
  - d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden

Folgende Antragsbeilagen sind hierfür der Baubehörde vorzulegen:

- Maßstäbliche Darstellung des Vorhabens (in 2-facher Ausfertigung)
  - Beschreibung des Vorhabens (in 2-facher Ausfertigung)
- und gegebenenfalls
- Energieausweis (in 2-facher Ausfertigung)
  - Nachweis über den möglichen Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme (in 2-facher Ausfertigung)
  - Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z 1 lit. b) errichtet, ist der Anzeige

- die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und
- zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**

anzuschließen.

**Meldepflichtige Bauvorhaben gemäß § 16 der NÖ Bauordnung 2014:**

- (1) Folgende Vorhaben sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens schriftlich zu melden:
  1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigespflichtig sind;
  2. der Austausch von Klimaanlage nach Z 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
  3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
  4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
  5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
  6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
  7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
  8. die Herstellung von Hauskanälen.
- (2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 und 6 bis 8 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.
- (2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3 (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.
- (3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) hat der hierzu befugte **Fachmann** an die Baubehörde unter Anschluss des **Befundes** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.
- (4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.
- (5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet. Dies ist dem Meldungsleger mitzuteilen.

Nachstehend soll Ihnen ein Überblick über die Kosten gegeben werden, die durch eine Bauführung im Normalfall zusätzlich zu den Baukosten anfallen:

## A.) Einmalige Kosten

### Bauplätze

Die Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf ist Eigentümerin von Bauplätzen in den Katastralgemeinden Dürnleis, Kammersdorf, Kleinweikersdorf und Nappersdorf und verkauft diese kostengünstig an Bauwillige zwecks Schaffung eines Eigenheimes.

Die einzelnen Grundstücke verfügen über die erforderlichen Aufschließungseinrichtungen (Straße, Wasser, Kanal, Strom, Straßenbeleuchtung) bzw. wird die Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf diese noch schaffen.

### **BAUPLATZPREISE (ohne Aufschließungsabgabe nach der NÖ Bauordnung 2014):**

**KG Dürnleis** (Siedlung - Unterort) Größe zwischen 880 und 1.650 m<sup>2</sup> - **15,00 € / m<sup>2</sup>**

**KG Kammersdorf** (Siedlung Richtung Großharras) Größe zwischen: 900 und 1.000 m<sup>2</sup> - **15,00 € / m<sup>2</sup>**

**KG Nappersdorf** (Siedlung Richtung Haslach) Größe zwischen: 800 und 1.000 m<sup>2</sup> - **15,00 € / m<sup>2</sup>**

Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Rechnungserhalt fällig.

### Kosten für die Vertragserrichtung

Die mit der Erstellung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Grunderwerbssteuer, Beglaubigungskosten, Eintragungsgebühr, Barauslagen etc. sind vom Käufer zu tragen und werden von dem von der Gemeinde beauftragten Notariat in Rechnung gestellt.

### Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für Neu- und Zubauten sind folgende Kosten in Rechnung zu stellen:

- Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz	€ 32,10
- Verwaltungsabgabe für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche mindestens jedoch	€ 0,50 € 101,00
- Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken	€ 66,50
- Baubehördliche Bewilligung für die Aufstellung von Heizkesseln, Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken	€ 41,70
- Baubehördliche Bewilligung für die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten	€ 41,70
- Barauslagen (Sachverständigenhonorar) auf Grund der Teilnahme von 1 Sachverständigen und einer Verhandlungsdauer von einer halben Stunde	€ 72,00
- Kommissionsgebühren (Amtshandlungen außerhalb des Gemeindeamtes) für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan	€ 13,80

### Bundesgebühren

Das Bauansuchen unterliegt je nach Bauvorhaben einer Bundesgebühr von € 14,30

#### Beispiel:

Bauansuchen für die Errichtung eines Wohnhauses € 14,30  
einer Garage € 14,30

Planunterlagen (gemäß NÖ Bauordnung 2014 Vorlage in 3-facher Ausfertigung) bis  
zu einer Größe von A 3 unterliegen der Bundesgebühr von € 3,90 je Bogen 3 x € 3,90 = € 11,70

über das Format A 3 unterliegen die Planunterlagen einer Gebühr  
von € 7,80 3 x € 7,80 = € 23,40

Projektunterlagen  
(Baubeschreibungen, technische Beschreibungen, etc.)  
sind ebenfalls gemäß NÖ Bauordnung 2014 in 3-facher Ausfertigung vorzulegen  
und unterliegen einer Bundesgebühr von € 3,90 je Bogen 3 x € 3,90 = € 11,70

## **Aufschließungsabgabe - Einheitssatz: € 490,00**

Die Aufschließungsabgabe ist ein Beitrag zu den Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Abstell- und Grünflächen), der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung.

Die Abgabe ist eine einmal zu entrichtende Gemeindeabgabe und wird zum Beispiel bei der Errichtung von Neubauten auf bisher un bebauten Grundstücken vorgeschrieben.

Gemäß § 38 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens 1,25 sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Bauklassenkoeffizient:	je nach Bauklasse im Bebauungsplan
Bauklasse I:	1,00
Bauklasse II:	1,25
Bauklasse III:	1,50 usw.

### Beispiel:

Grundstücksfläche (Bauplatzfläche) 800 m<sup>2</sup>, Bauklasse II

**Quadratwurzel der Bauplatzfläche x Einheitssatz x Bauklassenkoeffizient = Aufschließungsabgabe**

$$\sqrt{800} = 28,2842 \times € 490,00 \times 1,25 = € 17.324,07 \text{ Aufschließungsabgabe}$$

### **Wohnbauförderung**

*Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 unter TOP 18 die Erlassung genereller Richtlinien über die Gewährung einer Wohnbauförderung für die Errichtung eines Wohnhauses in den neu aufgeschlossenen Siedlungsgebieten der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf sowie den Abbruch und gleichzeitigen Neubau eines Wohnhauses im Ortskern der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf unter folgenden Bedingungen:*

#### *I. Förderziel*

*Ziel der von der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf gewährten Wohnbauförderung ist ein Zuschuss zur Errichtung eines Wohngebäudes sowie den Abbruch und gleichzeitigen Neubau eines Wohnhauses im Ortskern durch Gewährung eines zinsenlosen Darlehens und zur Schaffung von Hauptwohnsitzen im Gemeindegebiet.*

#### *II. Förderrichtlinien*

*Die Wohnbauförderung ist dann zu gewähren, wenn*

- 1. ein Bauplatz für die Errichtung eines Wohngebäudes von der Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf angekauft wurde und darauf ein Wohngebäude (unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten) errichtet wird.*
- 2. Der Neubau des Wohngebäudes (unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten) in den neu aufgeschlossenen Siedlungsgebieten innerhalb der gesetzlichen Frist fertiggestellt wird und eine dem Gesetz entsprechende Fertigstellungsmeldung vorgelegt wird.*
- 3. Ein bestehendes Wohngebäude (unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten) im Ortskern, abgebrochen wird und innerhalb von 2 Jahren nach Abbruch des Wohngebäudes ein Neubau eines Wohngebäudes auf diesem Grundstück zur Baubewilligung eingereicht wird.*
- 4. Die Förderwerber durch einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren in der Marktgemeinde Nappersdorf- Kammersdorf einen Hauptwohnsitz gemeldet haben.*

#### *III. Förderhöhe*

*Als Förderhöhe wird ein zinsenloses Darlehen in Höhe von € 15.000,00 festgelegt, mit einer Laufzeit von 10 Jahren, rückzahlbar in Jahresraten in Höhe von € 1.500,00 Fälligkeit jeweils 30.06. des Jahres.*

*Dieses Darlehen wird von der Raiffeisenbank Hollabrunn, eGen., 2020 Hollabrunn, Raiffeisenplatz 1 gewährt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nachdem der Baubeginn des Abbruches bzw. des Neubaus eines Wohngebäudes gesetzt wurde (Anzeige des Baubeginns).*

*Die Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf übernimmt die Zinszahlungen und Kontogebühren gegenüber der Raiffeisenbank Hollabrunn, eGen., 2020 Hollabrunn, Raiffeisenplatz 1 zum aktuellen Zinssatz des 6-Monats-EURIBORS mit dem Aufschlag von 1%.*

*Die Fälligkeit der Ratenzahlung beginnt nach der Fertigstellungsmeldung, spätestens jedoch 3 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung. Im Falle der Nichteinhaltung der unter II. (Förderrichtlinien) angeführten Bestimmungen ist eine Verzinsung des Darlehens, wobei Höhe und Bindung des Zinssatzes dem 6-Monats Euribor mit einem Aufschlag von 1% entspricht, vorgesehen.*

#### *IV. Sicherstellung*

*Zur Sicherstellung des aushaftenden Betrages wird die Raiffeisenbank Hollabrunn, eGen. für den Förderbetrag eine Grundbucheintragung vornehmen lassen.*

#### *V. Gültigkeit*

*Diese Förderrichtlinien treten mit 01.01.2020 in Kraft.*

## Ergänzungsabgabe

Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen ist für jeden der neu geformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn

- für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte AufschlieÙungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder
- sie Bauplätze sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Die Höhe der Ergänzungsabgabe EA wird wie folgt berechnet:

Von der Summe der neuen Berechnungslängen BL\_neu wird die Summe der damaligen Berechnungslängen BL\_alt abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Anzeige der Grenzänderung geltenden Bauklassenkoeffizienten BKK und Einheitssatz ES multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt.

$$EA = [(BL\_neu1 + BL\_neu2) - (BL\_alt)] \times BKK \times ES$$

$$EA/m \text{ (Ergänzungsabgabe pro Meter)} = EA : (BL\_neu1 + BL\_neu2)$$

$$EA \text{ für Bauplatz 1} = EA/m \times BL\_neu1$$

$$EA \text{ für Bauplatz 2} = EA/m \times BL\_neu2$$

Die Berechnungslänge BL ist die Quadratwurzel der Fläche des Bauplatzes.

Der Bauklassenkoeffizient BKK richtet sich nach der im Bebauungsplan höchstzulässigen Bebauungshöhe. Er beträgt in der Bauklasse I 1,00 und erhöht sich für jede Bauklasse um je 0,25.

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25 sofern nicht eine Höhe des Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Im Gemeindegebiet Nappersdorf-Kammersdorf sind keine Bebauungspläne festgelegt, somit beträgt der Bauklassenkoeffizient 1,25.

Der Einheitssatz ES wird vom Gemeinderat festgesetzt und ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte samt Gehsteig, Straßenkanal und -beleuchtung. Der Einheitssatz für die AufschlieÙungsabgabe wurde vom Gemeinderat per Verordnung vom 21.12.2020 mit € 490,00 festgelegt. Die Verordnung ist mit 01.02.2021 in Kraft getreten.

### **Beispiel:**

Ein Bauplatz mit 1600 m<sup>2</sup> wird geteilt und es entstehen zwei neue Bauplätze mit je 800 m<sup>2</sup>.

BL\_neu1: 28,2843 m (Quadratwurzel von 800 m<sup>2</sup>)

BL\_neu2: 28,2843 m (Quadratwurzel von 800 m<sup>2</sup>)

BL\_alt: 40 m (Quadratwurzel von 1600 m<sup>2</sup>)

Zulässige Bauklasse II - ergibt einen Bauklassenkoeffizienten von BKK = 1,25 (Baulandbereich ohne Bebauungsplan)

Einheitssatz ES = 490,00 EUR

### **Berechnung:**

$[28,2843 + 28,2843] - 40 \times 1,25 \times 490,00 = \text{Ergänzungsabgabe EA} = 10.148,27 \text{ EUR}$

$10.148,27 : (28,2843 + 28,2843) = \text{Ergänzungsabgabe pro Meter EA/m} = 179,75 \text{ EUR/m}$

Bauplatz 1:  $179,75 \text{ EUR/m} \times 28,2843 = 5.084,10 \text{ EUR}$  - Bauplatz 2:  $179,75 \text{ EUR/m} \times 28,2843 = 5.084,10 \text{ EUR}$

## **Änderung Bauklassenkoeffizient**

Eine Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und

- bei einer Grundabteilung nach dem 1. Jänner 1970 ein AufschlieÙungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieÙungsabgabe vorgeschrieben und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der Baubewilligung anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten BKK\_neu wird der bei der Vorschreibung des AufschlieÙungsbeitrages bzw. der AufschlieÙungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient BKK\_alt – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge BL und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz ES multipliziert.

$$EA = (BKK\_neu - BKK\_alt) \times BL \times ES$$

### **Beispiel:**

Auf einem Bauplatz mit 800 m<sup>2</sup> wird ein altes Haus weggerissen und ein neues errichtet. Damals betrug der Bauklassenkoeffizient mindestens BKK\_alt = 1,00. Aufgrund einer Gesetzesänderung beträgt nun der Bauklassenkoeffizient im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens BKK\_neu 1,25, sofern nicht eine Höhe des Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Berechnungslänge BL: 28,2843 m (Quadratwurzel von 800 m<sup>2</sup>) Einheitssatz ES = 490,00 EUR

### **Berechnung:**

$(1,25 - 1,00) \times 28,2843 \times 490,00 = \text{Ergänzungsabgabe EA} = 3.464,83 \text{ EUR}$

## Kanaleinmündungsabgabe

Einheitssatz - Einmündung

**Schmutzwasserkanal** € 12,51 zuzüglich 10 % Ust. = € 13,76

Einheitssatz - Einmündung

**Regenwasserkanal** € 11,87 zuzüglich 10 % Ust. = € 13,06

**Fb/2 x (G+1) + Fu x 15 % = Berechnungsfläche**  
**Berechnungsfläche x Einheitssatz = Kanaleinmündungsabgabe**

Fb = bebaute Fläche (alle Gebäude)

G = angeschlossene Geschosse

Fu = unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebaute Fläche,  
 max. 500 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche werden berücksichtigt, davon 15 % = 75 m<sup>2</sup>)

### Beispiel:

Grundstückgröße 800 m<sup>2</sup>

Wohngebäude Erd- und Obergeschoss angeschlossen mit 130 m<sup>2</sup>  
 verbauter Fläche ( Außenmaße !!! )

Garage (freistehend) 40 m<sup>2</sup> (ist nicht an das öffentliche Kanalnetz  
 angeschlossen und wird daher von der  
 Berechnung ausgenommen)

unbebaute Fläche 800 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup> = 670 m<sup>2</sup> (max. 15 % von  
 500 m<sup>2</sup> werden bei der Berechnung berücksichtigt)

Gebäude	verbaute Fläche m <sup>2</sup>	Flächen-hälfte m <sup>2</sup>	mal	angeschl. Geschosse	Berechnungs-fläche m <sup>2</sup>	mal	Einheits-satz EUR	ergibt	Kanal-einmündungs-abgabe exkl. 10 % Ust. EUR
Wohngebäude (Erd- und Obergeschoss)	130	65	x	2 + (1)	195	x	12,51	=	2.439,45
Garage	0	0	x	1 + (1)	0	x	12,51	=	0,00
Anteil der unbebauten Fläche:	Grund-stücks-größe m <sup>2</sup>	bebaute Fläche m <sup>2</sup>	unbebaute Fläche m <sup>2</sup>	max. Ansatz unbebaute Fläche m <sup>2</sup>	Berechnungs-fläche m <sup>2</sup>	mal	Einheits-satz €	ergibt	Kanaleinmündungs-abgabe exkl. 10 % Ust.
	800	130	670	500	75	x	12,51	=	938,25
Gesamte Berechnungsfläche Kanaleinmündungsabgabe exklusive 10 % Umsatzsteuer					270	x	12,51	=	3.377,70
zuzüglich 10 % Umsatzsteuer								=	337,77
<b>Gesamtsumme der Kanaleinmündungsabgabe inklusive 10 % Umsatzsteuer</b>								=	<b>3.715,25</b>

## Wasseranschlussabgabe

Einheitssatz: € 6,92 zuzüglich 10 % Ust. = € 7,61

$$\begin{aligned} \text{Fb/2 x (G+1) + Fu x 15 \%} &= \text{Berechnungsfläche} \\ \text{Berechnungsfläche x Einheitssatz} &= \text{Wasseranschlussabgabe} \end{aligned}$$

Fb = bebaute Fläche (alle Gebäude)  
 G = angeschlossene Geschosse  
 Fu = unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebaute Fläche,  
 max. 500 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche werden berücksichtigt, davon 15 % = 75 m<sup>2</sup>)

### Beispiel:

Grundstückgröße 800 m<sup>2</sup>

Wohngebäude Erd- und Obergeschoss angeschlossen mit 130 m<sup>2</sup> verbauter Fläche (Außenmaße!!!)

Garage (freistehend) 40 m<sup>2</sup> (auch wenn nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen)

unbebaute Fläche 800 m<sup>2</sup> - 170 m<sup>2</sup> = 630 m<sup>2</sup> (max. 15 % von  
 500 m<sup>2</sup> werden bei der Berechnung berücksichtigt)

Gebäude	verbaute Fläche m <sup>2</sup>	Flächenhälfte m <sup>2</sup>	mal	angeschl. Geschosse	Berechnungsfläche m <sup>2</sup>	mal	Einheitssatz EUR	ergibt	Wasseranschlussabgabe exkl. 10 % Ust. EUR
Wohngebäude (Erd- und Obergeschoss)	130	65	x	2 + (1)	195	x	6,92	=	1.349,40
Garage	40	20	x	1 + (1)	40	x	6,92	=	276,80
Anteil der unbebauten Fläche:	Grundstückgröße m <sup>2</sup>	verbaute Fläche m <sup>2</sup>	unbebaute Fläche m <sup>2</sup>	max. Ansatz unbebaute Fläche m <sup>2</sup>	Berechnungsfläche m <sup>2</sup>	mal	Einheitssatz €	ergibt	Wasseranschlussabgabe exkl. 10 % Ust.
	800	170	630	500	75	x	6,92	=	519,00
Gesamte Berechnungsfläche Wasseranschlussabgabe exklusive 10 % Umsatzsteuer					310	x	6,92	=	2.145,20
zuzüglich 10 % Umsatzsteuer								=	214,52
<b>Gesamtsumme der Wasseranschlussabgabe inklusive 10 % Umsatzsteuer</b>								=	<b>2.359,72</b>

## B.) Jährlich wiederkehrende Kosten

Diese Abgaben, Gebühren, Steuern sind vierteljährlich und zwar jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November für das laufende Kalendervierteljahr zur Zahlung fällig.

### Grundsteuer

Grundsteuer B: 500 von Hundert des Steuermessbetrages (der Grundsteuermessbetrag wird aufgrund des Grundsteuergesetzes 1955 durch das Finanzamt festgesetzt)

Abweichend von den vierteljährlichen Fälligkeiten wird die Grundsteuer B am 15. Mai fällig, wenn diese € 75,00 nicht übersteigt.

### Kanalbenützungsgebühr

Einheitssatz (nur an den Schmutzwasserkanal angeschlossen): € 2,78 zuzüglich 10 % Ust.= € 3,06

Für Liegenschaften von denen Schmutzwässer und Niederschlagswässer in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden, beträgt der um 10 % erhöhte Einheitssatz € 3,06 exkl. 10 % USt.

**Berechnungsfläche (diese ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen) x Einheitssatz**

### Beispiel:

Wohngebäude Erd- und Obergeschoss mit jeweils 130 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sowohl an den Schmutzwasserkanal als auch an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Angeschlossene Gebäude und Geschoßflächen	Berechnungsfläche m <sup>2</sup>	mal	Einheitssatz EUR	ergibt	Kanalbenützungsgebühr exkl. 10 % Ust. EUR
Hauptgebäude - Erdgeschoss	130	x	3,06	=	397,80
Hauptgebäude - Obergeschoss	130	x	3,06	=	397,80
Gesamtsumme Berechnungsfläche	260	x	3,06	=	795,60
Gesamtsumme der jährlichen Kanalbenützungsgebühr exklusive 10 % Umsatzsteuer				=	795,60
zuzüglich 10 % Umsatzsteuer				=	79,56
<b>Gesamtsumme der jährlichen Kanalbenützungsgebühr inklusive 10 % Umsatzsteuer</b>				=	<b>875,16</b>

### Wassergebühren

Die **Grundgebühr (Wasserbezugsgebühr)** für 1 m<sup>3</sup> Wasser wurde mit € 2,10 exkl. 10 % USt. festgesetzt.

Für einen Wassermesser mit einer Nennbelastung von 3 m<sup>3</sup>/h wurde die **jährliche Bereitstellungsgebühr mit € 60,00 exkl. 10 % USt.** festgesetzt.

Für einen Wassermesser mit einer Nennbelastung von 7 m<sup>3</sup>/h wurde die **jährliche Bereitstellungsgebühr mit € 140,00 exkl. 10 % USt.** festgesetzt.

### Kosten für den Stromanschluss und/oder Gasanschluss

Die Kosten für den Stromanschluss und/oder Gasanschluss sind bei der zuständigen EVN-Bezirksstelle, 2020 Hollabrunn, Parkgasse 1, zu erfragen (Tel. +43 2953 2191).

Sollten Sie weitere Auskünfte benötigen, steht Ihnen die Marktgemeinde Nappersdorf-Kammersdorf, 2033 Kammersdorf 58, Tel. +43 2953 2314 gerne zur Verfügung.