



MARKTGEMEINDE GRAFENSCHLAG

3912 GRAFENSCHLAG 47

Telefon 02875/8325

E-Mail: gemeinde@grafenschlag.at <http://www.grafenschlag.at>

INFORMATIONSBLATT FÜR BAUWERBER/INNEN

(Stand 7/2025)

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

KOSTEN GRUNDERWERB

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer, die gerichtlichen Eintragungsgebühren, die Beglaubigungskosten und Barauslagen, sind von der Käuferseite zu tragen. Die Immobilienertragsteuer wird von der Verkäuferseite getragen.

Grunderwerbsteuer sind derzeit 3,5% des Kaufpreises

Gerichtliche Eintragungsgebühr sind derzeit 1,1% des Kaufpreises

➔ Die Vorschreibung erfolgt durch den Kaufvertragserrichter (Notar).

Weiters gut zu wissen: Bei Eintragung eines Pfandrechtes (Darlehen, Kredit) fällt eine Eintragungsgebühr von 1,2% des Darlehensbetrages an.

VERWALTUNGSABGABEN

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung (Einreichung des Bauplanes) sind die Kosten gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 je nach Art und Größe des Bauvorhabens vorzuschreiben:

- Erklärung eines Grundstücks im Bauland zum Bauplatz € 36,80
- Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der Geschoßfläche € 0,60
mindestens jedoch € 116,00
- Für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken, sowie für die Veränderung der Höhenlage des Geländes € 76,50

Evtl. fallen noch weitere oder andere Abgaben an, bei Interesse nachzulesen in der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973.

SACHVERSTÄNDIGENGEBÜHR

Die Sachverständigengebühren für die baubehördliche Bewilligung werden nach Zeitaufwand verrechnet.

Für jede angefangene halbe Stunde € 82,825

BUNDESGEBÜHREN

Bauansuchen unterliegen je Bauvorhaben Bundesgebühren von insgesamt derzeit € 114,00, bestehend aus der Vergebühung des Bauansuchens, der Pläne, des Gutachtens, der Baubeschreibung und des Energieausweises.

AUF SCHLIESSUNGSABGABE (einmalige Abgabe)

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

Die Abgabe berechnet sich nach folgender Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksfläche (Bauland)}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Einheitssatz der Marktgemeinde Grafenschlag beträgt derzeit € 450,00.

Als Bauklassenkoeffizient ist generell mindestens 1,25 anzunehmen, sofern das Gebäude nicht einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II (über 5m bis 8m).

Beispiel: Grundstücksfläche 900m², Bauklasse II

$$\sqrt{900 (=30)} \times 1,25 \times 450 = \underline{\underline{\text{€ 16.875,00}}}$$

→ FÖRDERUNG DER AUF SCHLIESSUNGSABGABE

Die Marktgemeinde Grafenschlag gewährt jedem Bauwerber, der eine förderfähige Aufschließungsabgabe zu entrichten hat, bei Begründung eines Hauptwohnsitzes, eine Förderung von 50% der Abgabe. Der zu stellende Antrag wird von der Gemeinde gleichzeitig mit der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe mitgeschickt.

Förderfähige Aufschließungsabgabe bedeutet, dass ein Wohnhaus gebaut wird, der Hauptwohnsitz dort begründet wird und es sich um keine Ergänzungsabgabe handelt.

ERGÄNZUNGSABGABE ZUR AUF SCHLIESSUNGSABGABE

Anlässlich der Änderung der Grenzen von Bauplätzen ist dem Eigentümer eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn sich das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert hat.

Auch 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.

WASSERANSCHLUSSABGABE (einmalige Abgabe)

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

Die Abgabe berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} = \text{Wasseranschlussabgabe} \\ \text{(zuzüglich 10\% USt)}$$

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 6,18.

Auszug aus dem NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978:

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 Geschoße vervielfacht,

b) in allen anderen Fällen doppelt

und das Produkt um 15% der unbebauten Fläche (max. von 500m²) 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 500m² zu berücksichtigen.

Beispiele für Wasseranschlussabgabe:

Beispiel 1 (Wohnhaus; Garage ohne Verbindung zum Wohnhaus):

- Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130m² und 2 angeschlossenen Geschoßen (EG, OG)
- Garage mit einer bebauten Fläche von 40m² (eigenständiges Gebäude **ohne** Verbindungstür zum Wohnhaus)
- Grundstücksfläche 900m² = unbebaute Fläche von 730 m² (daher Berücksichtigung von max. 500m² unbebauter Fläche)

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschoße +1	Fläche
Wohnhaus	130	65	x	2+1	195
Garage	40	20	x	1+1	40
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					<u>75</u>
Berechnungsfläche					310

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Wasseranschlussabgabe
310	x	6,18	=	€ 1.915,80
		zuzügl. 10% Ust	=	€ 191,58

Gesamtbetrag	€ 2.107,38
---------------------	-------------------

Beispiel 2 (Wohnhaus; Garage mit Verbindung zum Wohnhaus):

- Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130m² und 2 angeschlossenen Geschossen (EG, OG)
- Garage mit einer bebauten Fläche von 40m² (angebaut an das Wohnhaus **mit** Verbindungstür zum Wohnhaus)
- Grundstücksfläche 900m² = unbebaute Fläche von 730 m² (daher Berücksichtigung von max. 500m² unbebauter Fläche)

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschosse +1	Fläche
Wohnhaus mit Garage	170	85	x	2+1	255
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					<u>75</u>
Berechnungsfläche					330

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Wasseranschlussabgabe
330	x	6,18	=	€ 2.039,40
		zuzügl. 10% Ust	=	€ 203,94
Gesamtbetrag				€ 2.243,34

Die Wasseranschlussabgabe wird nach Einzug in das Wohnhaus bzw. spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens vorgeschrieben und ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

KANALEINMÜNDUNGSABGABE (einmalige Abgabe)

Für den Anschluss an die öffentliche Kläranlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten. (Gilt nur für die Katastralgemeinden Grafenschlag, Kaltenbrunn und Schafberg; in den übrigen Katastralgemeinden sind Genossenschaften vorhanden.) Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} = \text{Kanaleinmündungsabgabe (zuzüglich 10\% USt)}$$

Die Einheitssätze betragen derzeit:

Schmutzwasserkanal:	€ 9,78
Regenwasserkanal:	€ 3,83

Die Berechnungsfläche wird wie folgt ermittelt (Auszug aus dem NÖ Kanalgesetz):

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 500m²) 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 500m² 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; Garage ohne Verbindung zum Wohnhaus):

- Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130m² und 2 angeschlossenen Geschossen (EG, OG)
- Garage mit einer bebauten Fläche von 40m² (eigenständiges Gebäude **ohne** Verbindungstür zum Wohnhaus)
- Grundstücksfläche 900m² = unbebaute Fläche von 730m² (daher Berücksichtigung von max. 500m² unbebauter Fläche)

Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung:

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal**:

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschosse +1	Fläche
Wohnhaus	130	65	x	2+1	195
Garage – nicht zurechenbar					
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					<u>75</u>
Berechnungsfläche					270

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Kanaleinmündungsabgabe
270	x	9,78	=	€ 2.640,60
		zuzügl. 10% Ust	=	€ 264,06
Gesamtbetrag				€ 2.904,66

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal**:

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschosse +1	Fläche
Wohnhaus	130	65	x	0+1	65
Garage	40	20	x	0+1	20
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					75
Berechnungsfläche					160

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Kanaleinmündungsabgabe
160	x	3,83	=	€ 612,80
		zuzügl. 10% Ust	=	€ 61,28
Gesamtbetrag				€ 674,08

Beispiel 2 (Wohnhaus; Garage mit Verbindung zum Wohnhaus):

- Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130m² und 2 angeschlossenen Geschossen (EG, OG)
- Garage mit einer bebauten Fläche von 40m² (angebaut an das Wohnhaus **mit** Verbindungstür zum Wohnhaus)
- Grundstücksfläche 900m² = unbebaute Fläche von 730m² (daher Berücksichtigung von max. 500m² unbebauter Fläche)

Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung:

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal:**

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschosse +1	Fläche
Wohnhaus mit Garage	170	85	x	2+1	255
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					<u>75</u>
Berechnungsfläche					330

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Kanaleinmündungsabgabe
330	x	9,78	=	€ 3.227,40
zuzügl. 10% Ust				= € 322,74
Gesamtbetrag				€ 3.550,14

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal:**

Gebäude	bebaute Fläche	Flächenhälfte	X	angeschlossene Geschosse +1	Fläche
Wohnhaus mit Garage	170	85	x	0+1	85
Anteil der unbebauten Fläche: 15% von 730m ² (maximal von 500m ² = 75m ²)					<u>75</u>
Berechnungsfläche					160

Berechnungsfläche	X	Einheitssatz	=	Kanaleinmündungsabgabe
160	x	3,83	=	€ 612,80
zuzügl. 10% Ust				= € 61,28
Gesamtbetrag				€ 674,08

Die Kanaleinmündungsabgabe wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens 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 (jährlich)

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 1,50 / 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.

WASSERBEREITSTELLUNGSGBÜHR (jährlich)

Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³/h) multipliziert mit einem Bereitstellungsbetrag. Der Bereitstellungsbetrag beträgt 31,163 (inkl. 10% USt).

In der Marktgemeinde Grafenschlag werden in Einfamilienwohnhäusern Wassermesser mit der Verrechnungsgröße 3 eingebaut. Die jährliche Bereitstellungsgebühr beträgt somit € 93,49 (inkl. 10% USt).

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

KANALBENÜTZUNGSGBÜHR (jährlich)

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

Die Kanalbenützungsg Gebühr berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} = \text{Kanalbenützungsg Gebühr} \\ \text{(zuzüglich 10\% USt)}$$

Der Einheitssatz beträgt derzeit € 2,10.

Werden von der Liegenschaft neben den Schmutzwässern zusätzlich Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet, so kommt ein um 10% erhöhter Einheitssatz (€ 2,31) zur Anwendung.

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen tatsächlichen Geschoßflächen. Als Geschoßfläche gilt die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebenden Flächen (inkl. Wärmeschutzverkleidungen).

Angeschlossene Kellergeschoße und nicht angeschlossene Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (ausgenommen bei gewerblicher Nutzung). Angeschlossene Kellergeschoße werden jedoch berücksichtigt, wenn das Geschoß mehr als 50% über dem Niveau liegt.

Beispiele für Kanalbenutzungsgebühr:

Beispiel 1 (Wohnhaus; Garage **ohne** Verbindung zum Wohnhaus):

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen. Garage mit einer bebauten Fläche von 40m² (eigenständiges Gebäude **ohne** Verbindungstür zum Wohnhaus und ohne Schmutzwasseranschluss).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Geschoßfläche KG: 130m²

Geschoßfläche EG: 130m²

Geschoßfläche OG: 100m²

Erdgeschoß	=	130m ²
Obergeschoß	=	<u>100m²</u>
Berechnungsfläche		230m ²

230m ²	x	€ 2,31	=	€ 531,30
	+	10% USt	=	<u>€ 53,13</u>
Kanalbenutzungsgebühr			=	<u>€ 584,43</u>

Beispiel 2 (Wohnhaus; Garage **mit** Verbindung zum Wohnhaus):

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen. Garage im Erdgeschoß mit einer bebauten Fläche von 40m² (angebaut an das Wohnhaus **mit** einer Verbindungstür).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Geschoßfläche KG: 130m²

Geschoßfläche EG: 130m²

Geschoßfläche OG: 100m²

Erdgeschoß mit Garage	=	170m ²
Obergeschoß	=	<u>100m²</u>
Berechnungsfläche		270m ²

270m ²	x	€ 2,31	=	€ 623,70
	+	10% USt	=	<u>€ 62,37</u>
Kanalbenutzungsgebühr			=	<u>€ 686,07</u>

Die Vorschreibung der Kanalbenutzungsgebühr 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).