



Merkblatt für Bauwerber

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.

Fragen zum Grundstück

Welche Widmung hat das Grundstück?

In den **Flächenwidmungsplan** kann zu den Parteienverkehrszeiten Einschau genommen werden.

Bauen ist nur im **Bauland** möglich (Bauland - Wohn-, Kern-, Agrargebiet etc.).

Gibt es Bebauungsbestimmungen (Bebauungsplan, Bausperre, -verbot, -zwang)?

In den **Bebauungsplan** sowie Plan über eine eventuelle **Bausperre** kann zu den Parteienverkehrszeiten Einschau genommen werden.

Für die gesamte **Siedlung Maria Theresia** gilt ein **Bebauungsplan** (Bauklasse I und II, offene Bauungsweise, Bebauungsdichte max. 50 %, Garage, Einfriedung, etc.).

Bauzwang für Grundstücke im Bauland besteht nicht.

Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Nur wenn es bereits dazu erklärt wurde.

Für ein **Grundstück im Bauland** ist eine Bauplatzerklärung nur auf **Antrag des Eigentümers** möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014).

Ist das Grundstück bereits aufgeschlossen?

Nur wenn bereits die **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014) an die Gemeinde entrichtet worden ist.

ACHTUNG:

Die **Anschlusskosten für Wasser und Kanal** haben **nichts** mit der Aufschließungsabgabe zu tun!!!

Die **Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgaben** sind erst im Rahmen einer Errichtung bzw. Fertigstellung eines Wohnhauses im entsprechenden Ausmaß der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse zu entrichten.

Liegen bereits lagerichtige Grundstücksgrenzen vor?

Nur durch die Eintragung im **Grenzkataster** sind rechtlich gesicherte Grenzen gegeben.

Ist eine Grundstücksteilung bzw. -vereinigung möglich?

Alle **Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland** sind vom Eigentümer vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen.

Diese Änderung ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014) **bzw. Ergänzungsabgabe** (§ 39 NÖBO 2014).

Das Bewilligungsverfahren vom Ansuchen bis zur Fertigstellung

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 14 NÖBO 2014)

z.B. **Neu- und Zubau von Gebäuden**, Errichtung von **baulichen Anlagen** (z.B. **Gerätehütte > 10 m²** oder **Carport > 50 m²** überbaute Fläche), **Abänderung** von Bauwerken, Veränderung des **Geländeniveaus**, Aufstellen von **Windräder**, **Abbruch** von Bauwerken, **Feuerungsanlagen > 400 kW**, etc.

Die Bewilligung eines geplanten Bauvorhabens ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen (**Bauansuchen**).

Antragsbeilagen (§§ 18 und 19 NÖBO 2014)

Vollständige Einreichunterlagen sind bei der Baubehörde einzureichen:

- Bauansuchen
- Einreichplan (3-fach)
- Baubeschreibung (3-fach)
- Energieausweis (3-fach)
- Nachweis des Grundeigentums (z.B. Grundbuchsabschrift - höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers)

ACHTUNG:

zusätzlich bei **Neu- oder Zubau eines Gebäudes**

- die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur (**Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren**)
- Planverfasser muss Daten über Objekt in elektronischer Form (**AGWR II – Datenblatt**) der Baubehörde übermitteln

Baubewilligung (§ 23 NÖBO 2014)

Die vollständig eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft.

Bei einer positiven Begutachtung wird nach schriftlicher Verständigung der Nachbarn über das geplante Bauvorhaben ein Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

ACHTUNG:

Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn eine Bescheinigung des Bauführers (§ 30 NÖBO 2014) vorgelegt wird.

Wurde für ein Bauvorhaben eine **baubehördliche Bewilligung** erteilt, so sind damit für den Bauwerber folgende **Rechte und Pflichten** verbunden:

Baubeginnmeldung: (§ 26 NÖBO 2014)

Der Bauherr hat das **Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens** der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die **tatsächliche Ausführung** muss **innerhalb von 4 Wochen** erfolgen.

Beauftragte Fachleute und Bauführer: (§ 25 NÖBO 2014)

Der Bauherr hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnmeldung den **Bauführer** bekannt zu geben und einen **Nachweis über die Befugnis** anzuschließen.

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)

Das **Recht aus einer Baubewilligung erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen (**Baubeginnmeldung**) oder
- binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt (**Fertigstellungsanzeige**) wurde.

Wann ich das Bauwerk benützen?

Erst nach Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen bei der Baubehörde!

Ohne Fertigstellung – keine Benützung!!!

ACHTUNG:

Wer ein **Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen benützt**, begeht eine **Verwaltungsübertretung** (§ 37 NÖBO 2014), dies kann mit einer **Geldstrafe bis zu € 1.000,-** bestraft werden.

Fertigstellungsanzeige: (§ 30 NÖBO 2014)

Der Bauwerber hat **binnen 5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen und dies der Baubehörde anzuzeigen und die erforderlichen Unterlagen, Befunde, Atteste anzuschließen:

- **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes,
- **Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers** über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (**2-fach**) bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau),
- **Bestandsplan (2-fach)** bei anzeigepflichtigen Abweichungen,
- **Erfüllung** aller im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen **Auflagen und Vorlage** der vorgeschriebenen **Befunde und Atteste**, wie z.B.:
 - Rohbaubefund und Eignungsbefund des Rauchfangkehrers,
 - Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers,
 - Sicherheitsattest der EVN (bei Gasinstallationen),
 - Sicherheitsattest gem. ÖVE EN 8001 (bei Elektroinstallationen),
 - Blitzschutzattest (wenn Blitzschutz vorhanden)
 - Anschluss- und Dichtheitsbefund der Kanalanlage

Erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf das Bauwerk benützt werden und das Bauverfahren ist abgeschlossen.

Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15 NÖBO 2014)

z.B. Errichtung von **Carports** < 50 m² überbauter Fläche und mit **Einverständniserklärung** des Nachbarn, Aufstellung einer **2. Gerätehütte** oder **2. Gewächshauses** < 10 m² überbauter Fläche und < 3 m Höhe, **Einfriedungen, Flugdächer**, Anbringung von **Wärmeschutzverkleidungen, Solar- und Photovoltaikanlagen**, Aufstellung von **Heizkessel für Zentralheizungsanlagen** < 400 kW, **Abbruch** von Bauwerken, etc.

Diese Vorhaben sind mindestens **8 Wochen vor Ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauanzeige**).

Der **Anzeige** sind mindestens anzuschließen:

- eine zur Beurteilung des Bauvorhabens ausreichende **maßstäbliche Darstellung** und
- **Beschreibung des Vorhabens** (in 2-facher Ausfertigung)

Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde das Vorhaben **nicht** innerhalb der 8-Wochen-Frist **untersagt**.

Nach der Fertigstellung sind der Baubehörde etwaige Bescheinigungen, Befunde und Prüfberichte von befugten Fachleuten vorzulegen.

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)

Das **Recht aus einer Bauanzeige erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht

- binnen 2 Jahren ab Ablauf der 8-Wochen-Frist begonnen oder
- binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt wurde.

Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖBO 2014)

z.B. Aufstellung, Austausch und Entfernung von **Klimaanlagen** > 12 kW, Aufstellung von **Heizkesseln** für gasförmige Brennstoffe < 50 kW mit über Dach geführter Abgasanlage, **Abbruch** von Bauwerken, etc.

Diese Vorhaben sind der Baubehörde **innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung** schriftlich zu melden

Bewilligungs- anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖBO 2014)

z.B. Aufstellung von jeweils **1 Gerätehütte** und **1 Gewächshaus** < 10 m² überbauter Fläche und < 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwuchs, Herstellung von **Schwimmbecken** mit einem Fassungsvermögen < 50 m³, **Schwimmteich, Naturpools** und **Gartenteiche** mit einer Wasserfläche < 200 m², **Brunnen, Schwimmbeckenabdeckungen** mit einer Höhe < 1,5 m, Aufstellung von **Pergolen, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten, Öfen, Wärmepumpen, Wärmetauscher, TV-Satellitenantennen**, Einbau eines **Treppenschrägaufzuges**, Herstellung von **Anschlussleitungen**, etc.

Fragen zu den Kosten

Aufschließungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 600,--

Beispiel:

Die **Aufschließungsabgabe** für ein Grundstück mit einer Baulandfläche von **700 m²** beträgt derzeit ca. **€ 19.843,-**

ACHTUNG:

Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖBO 2014): Anspruch entsteht mit der Bauplatzerklärung.

Ergänzungsabgabe (§ 39 NÖBO 2014): Anspruch entsteht mit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland.

Wasseranschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über die Gemeinde Eggendorf.

Der Wasseranschluss erfolgt nur bis zur Liegenschaftsgrenze.

Der Wasseranschluss ist von einem behördlich konzessionierten Unternehmen durchzuführen.

Wasseranschlussabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 9,18 plus 10 % Mehrwertsteuer (**€ 10,10**)

ACHTUNG:

Der Anspruch auf die Wasseranschlussabgabe entsteht ab dem Zeitpunkt, mit dem der Anschlusszwang feststeht.

Die **Höhe der Wasseranschlussabgabe** ist abhängig von der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse.

Beispiel:

Wasseranschlussabgabe beträgt für ein Grundstück mit **700 m²** mit **1 Wohnhaus 100 m²** (Außenmaße 10 x 10 m)

- mit **1 angeschlossenen Geschoss** derzeit ca. **€ 1.767,-**
- mit **2 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 2.272,-**
- mit **3 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 2.776,-**

ACHTUNG:

Jede Vergrößerung der verbauten Fläche bewirkt eine **Vorschreibung von Ergänzungsabgaben**, eine diesbezügliche **Veränderungsanzeige** muss abgegeben werden!

Wasserbezugsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

Richtet sich nach dem Wasserverbrauch!

€ 1,34 plus 10 % Mehrwertsteuer (**€ 1,48**) pro Kubikmeter

Wasserzähler - Bereitstellungsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

€ 93,- plus 10 % Mehrwertsteuer (**€ 102,30**) für einen 3-Kubikmeter-Wasserzähler

Kanalanschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über die Gemeinde Eggendorf

Der Kanalanschluss erfolgt nur bis zur Liegenschaftsgrenze.

Der Kanalanschluss ist von einem behördlich konzessionierten Unternehmen durchzuführen.

Kanaleinmündungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 16,47 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 18,12)

ACHTUNG:

Der Anspruch auf die Kanaleinmündungsabgabe entsteht mit der Fertigstellungsmeldung (§ 30 NÖBO 2014).

Die **Höhe der Kanaleinmündungsabgabe** ist abhängig von der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse.

Beispiel:

Kanaleinmündungsabgabe beträgt für ein Grundstück mit **700 m²** mit **1 Wohnhaus 100 m²** (Außenmaße 10 x 10 m)

- mit **1 angeschlossenen Geschoss** derzeit ca. **€ 3.170,-**
- mit **2 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 4.076,-**
- mit **3 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 4.982,-**

ACHTUNG:

Jede Vergrößerung der verbauten Fläche bewirkt eine **Vorschreibung von Ergänzungsabgaben.**

Kanalbenutzungsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

Einheitssatz € 2,10 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 2,31)

Stromanschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über Wien Energie Servicezentrum Guntramsdorf
Tel. 0800 500 800

Gashausanschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über EVN Wiener Neustadt
Tel. 02622/300-0

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.