



# Marktgemeinde Wullersdorf

Bahnstraße 255, 2041 Wullersdorf  
Politischer Bezirk: Hollabrunn

Telefon 02951 / 8433

Fax 02951 / 8272

eMail [gemeinde@wullersdorf.at](mailto:gemeinde@wullersdorf.at)

Web <http://www.wullersdorf.at>

*Weinviertel*

## Bauen und Wohnen in der Marktgemeinde Wullersdorf



### ÖFFNUNGSZEITEN

DI bis SA 07:30 – 12:00 Uhr

DI 12:45 – 16:30 Uhr

**Montag geschlossen!**



Wir freuen uns über Ihr Interesse an den Erwerb eines Bauplatzes in der Marktgemeinde Wullersdorf, im wunderschönen Weinviertel. Die aktuell verfügbaren Grundstücke in der Marktgemeinde finden Sie unter [www.wullersdorf.at](http://www.wullersdorf.at).

In dieser Broschüre möchten wir Ihnen die häufigsten Fragen rund um das Thema Bauen und Wohnen im Voraus beantworten. Diese Seiten dienen lediglich zur Information und sollen Ihnen einen Überblick darüber geben was bei einem Bauverfahren/einer Bauverhandlung zu beachten ist – der Inhalt basiert auf den Gesetzen Stand Mai 2020, es besteht kein 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 Wullersdorf in Kontakt um sich u.a. über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart eines Grundstückes, über das Vorhandensein eines Bebauungsplanes, Kosten und Pflichten oder eine Bausperre, zu informieren.

Ob es sich um ein bewilligungspflichtiges, anzeigepflichtiges oder meldepflichtiges Bauvorhaben handelt und welche Unterlagen es dafür braucht, erfahren Sie über die NÖ Bauordnung in der aktuellen Fassung unter [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at), aber auch bei Ihrem Bauunternehmen, bzw. Ihrem Bauleiter.

Detailliertere Informationen und Formulare stehen unter [www.wullersdorf.at](http://www.wullersdorf.at) oder auf der Webseite der Wirtschaftskammer unter [www.wko.at/branchen/noe/gewerbe-handwerk/bau/FAQ.html](http://www.wko.at/branchen/noe/gewerbe-handwerk/bau/FAQ.html) für Sie bereit.

  
Richard Hogl  
Bürgermeister



## Inhalt

AUF DEM GEMEINDEAMT .....	4
Das Ansuchen .....	4
Beilagen für Bauansuchen .....	4
EINMALIGE KOSTEN.....	5
Bauplatz .....	5
Die Aufschließungsabgabe .....	5
Ergänzungsabgabe für Aufschließung .....	5
Vertragskosten .....	6
Grunderwerbssteuer .....	6
Grundbucheintragung .....	6
Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben .....	6
Bundesgebühren .....	6
KANAL .....	7
Kosten für Kanalanschluss .....	7
Ergänzungsabgabe Kanal .....	7
WASSER .....	8
Kosten für Wasseranschluss .....	8
Ergänzungsabgabe Wasser .....	8
Wohnbaudarlehen.....	8
Besteht eine Bauverpflichtung? .....	8
JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE ABGABEN .....	9
Grundsteuer .....	9
Kosten für Kanalbenützung .....	9
Wasserbereitstellung.....	10
Wasserbezugsgebühr .....	10
Müllabfuhr .....	10
Erdgasversorgung .....	10
Telefon.....	10
DAS BIETET UNSERE MARKTGEMEINDE .....	11



## AUF DEM GEMEINDEAMT

### Das Ansuchen

Gerne können Sie ein schriftliches Ansuchen auf Ankauf des Grundstückes zur Errichtung eines Eigenheimes an die Marktgemeinde Wullersdorf, welches Ihre Kontaktdaten und die genaue Bezeichnung des Grundstückes beinhaltet, richten.

Dieses wird in der nächsten Gemeinderatssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Gemeinderäte der Marktgemeinde Wullersdorf haben **KEINEN Bebauungsplan** beschlossen, das heißt es gilt die NÖ Bauordnung 2014 idgF.

Seit **01.01.2019** gilt lt. Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2018 **eine Stellplatzverordnung**.

Aufschließung ist gemäß § 38 NÖ Bauordnung zu entrichten. Der Bauzwang ist 3 Jahre nach Ankauf schlagend. Dann muss mit einem bewilligten Projekt begonnen und die Meldung über den Baubeginn abgegeben sein.

Die Fertigstellung ist 5 Jahre ab Kauf des Grundstückes am Gemeindeamt vorzulegen.

### Beilagen für Bauansuchen

1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift), höchstens 6 Monate alt
2. oder Nachweis des Nutzungsrechtes
3. Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich
4. Bauplan, dreifach
5. Baubeschreibung, dreifach
6. Teilungsplan eines Vermessungsbefugten, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12)
7. Bei Veränderungen der Höhenlage des Geländes (§ 14 Z 6) Lageplan, Schnitt und Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens (Darstellung des rechtmäßig bestehenden Geländes und der geplanten Geländeänderung in den Schnitten und Ansichten), dreifach
8. Energieausweis, dreifach sofern erforderlich
9. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme bei Errichtung und größeren Renovierungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3)

AGWR Datenblatt (befüllt durch den Baumeister – sofern erforderlich)

Die Gebühren des Baubewilligungsverfahrens bestehen aus:

- Kommissionsgebühren
- Bundesgebühren

Grundlegende Daten zu Ihrem Grundstück, wie

- Wasser- und Kanalpläne,
- Grundstücksnummer,
- Flächenausmaß,
- Höhenangabe bzw. Bezugsniveau entlang der Strasse oder des Gehweges,
- zukünftige Hausnummer und
- Hinweise über speziell bauplatzbezogene Punkte

können Sie jederzeit während der Amtszeiten der Marktgemeinde Wullersdorf in Erfahrung bringen.



## EINMALIGE KOSTEN

### Bauplatz

Bitte entnehmen Sie unserer Homepage unter „Bauen und Wohnen“ die verfügbaren Bauplätze inkl. Bauplatzpreise.

### Die Aufschließungsabgabe

Diese Abgabe ist ein Beitrag des Bauwerbers für die Herstellung der Straße, des Gehsteiges, des Straßentwässerungskanales und der Straßenbeleuchtung und wird aus Anlass (Bauplatzerklärung bzw. erstmalige Bauführung) mit einem eigenen Bescheid vorgeschrieben. Berechnung: Wurzel der Grundfläche mal 1,25 (Bauklassenkoeffizient) mal Einheitssatz. Der Einheitssatz beträgt € 490,00.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksgröße 1000 m<sup>2</sup>, Bauklasse I

Aufschließungsabgabe =  $\sqrt{\text{Grundstücksgröße}} \times \text{Einheitssatz} \times \text{Bauklassenkoeffizient}$

$\sqrt{1000} = 31,6228 \times € 490,-- \times 1,25 = € 19.368,95$

### Ergänzungsabgabe für Aufschließung

Aufgrund § 39 der NÖ Bauordnung i.d.g.F. können bei Neu- und Zubauten bzw. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses/Gebäude (usw.) Ergänzungsgebühren zur Aufschließungsabgabe entstehen.

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu – BKK alt) x BL x ES neu

Rechenbeispiel:

BKK (Bauklassenkoeffizient) gem. § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014:	1,25
abzgl. BKK bei der erstmaligen Festsetzung der Aufschließungsabgabe:	<u>1,00</u>
ergibt eine Differenz von:	0,25

Grundstück $\sqrt{\quad}$	Flächenausmaß	Berechnungslänge	x BKK	x Einheitssatz	= Aufschließungsabgabe
Nummer xy	800,5 m <sup>2</sup>	28,29311	0,25	€ 490,00	<b>€ 3.465,90</b>

**Bitte beachten Sie, dass bei der Berechnung das GESAMTMASS des Grundstückes, worauf sich der Anlassfall (Bauvorhaben) befindet, herangezogen wird!**

**Wir empfehlen Bauherren die kostenlosen Bauherrensprechstage am Gemeindeamt (jeden 1. Samstag im Monat zw. 10:00 Uhr und 11:00 Uhr) gegen Voranmeldung in Anspruch zu nehmen.**



## Vertragskosten

Die Kaufvertragskosten sind vom Käufer zu bezahlen. Der Vertrag kann von einem Notar oder Rechtsanwalt Ihres Vertrauens aufgesetzt, bzw. auch gerne nach Rücksprache, mit Herrn Dr. Schweifer (Notar der Marktgemeinde Wullersdorf) vertraglich geregelt werden.

Das Honorar für die Errichtung eines üblichen Bauplatzkaufvertrages (ohne Finanzierung des Kaufpreises über die eine Bank) samt Treuhandabwicklung und grundbücherlicher Durchführung – Eintragung des Eigentumsrechtes beläuft sich auf etwa € 1.300,00. Im Fall der Finanzierung des Kaufpreises über eine Bank, inklusive Einverleibung eines allfälligen Pfandrechtes Ihrer Bank, belaufen sich die Kosten auf knapp € 1.600,00

Nach Bezahlung des Ankaufpreises können Sie gerne mit Skizzen oder Plänen betreffend der Bebauung, zu einem unserer kostenlosen Bauherrnsprechtag an jeden 1. Samstag des Monats kommen (bitte um Voranmeldung unter 02951/8433).

## Grunderwerbssteuer

Diese beträgt 3,5 % des Kaufpreises und wird vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorgeschrieben.

## Grundbucheintragung

1,1% vom Kaufpreis, der auf der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ausgewiesen ist, werden für die Eintragung ins Grundbuch verrechnet.

Bei Schenkungsverträgen erfolgt die Bemessung nach dem Einheitswert.

## Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe des Vorhabens verschieden, derzeit sind gemäß der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung und des NÖ Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes **€ 0,50/m<sup>2</sup>** neuer Geschossfläche in Rechnung zu stellen.

Es ist ein **Mindestbetrag von € 98,50** zur Vorschreibung zu bringen.

Die zur Anwendung zu bringenden Verwaltungsabgaben sind in den Tarifposten der vorangeführten Gesetze festgelegt.

## Bundesgebühren

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



## KANAL

### Kosten für Kanalanschluss

#### Kanaleinmündungsabgabe:

Einheitssatz für	<b>Mischwasser:</b>	€ 13,00 + 10 % Ust.
	<b>Schmutzwasser:</b>	€ 11,00 + 10 % Ust.
	<b>Regenwasser:</b>	€ 5,00 + 10 % Ust.

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten. Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Anzahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschosse multipliziert und das Produkt um 15% der unverbauten Fläche (maximal 500 m<sup>2</sup>) vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur ungebauten Fläche.

Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlussverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

Rechenbeispiel:

Für die Kanaleinmündungsabgabe (Mischwasser) für ein Wohnhaus bestehend aus:

Kellergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	.....	130 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>
Unbebaute Fläche	.....	850 m <sup>2</sup>

Berechnung Hälfte der bebauten Fläche:

65,00 m <sup>2</sup> x angeschlossene Geschosse +1: (3 + 1 = 4) .....	260 m <sup>2</sup>
<u>zuzüglich 15% der ungebauten Fläche (max. 500 m<sup>2</sup>) .....</u>	<u>75 m<sup>2</sup></u>
ergibt Berechnungsfläche .....	335 m <sup>2</sup>

Fläche 335,00 x Einheitssatz: € 13,00 = **Kanaleinmündungsabgabe € 4.355,00 zzgl. 10 % USt**

### Ergänzungsabgabe Kanal

Ändert sich die der Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe zugrunde gelegten Berechnungsfläche für die angeschlossene Liegenschaft durch Um- oder Zubauten, ist eine Ergänzungsabgabe zu der bereits vorgeschriebenen Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.



## WASSER

### Kosten für Wasseranschluss

Einheitssatz: € 4,00 +10 % USt

Eine Wasseranschlussabgabe ist für den Anschluss an die Gemeindewasserleitung zu entrichten. Die Höhe der Wasseranschlussabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche bei Wohngebäuden mit der um 1 erhöhten Anzahl der an die Wasserleitung angeschlossenen Geschosse multipliziert, in allen anderen Fällen verdoppelt wird, und das Produkt um 15 % der unbebauten Fläche (maximal 500 m<sup>2</sup>) vermehrt wird.

#### **Berechnungsbeispiel für die Wasseranschlussabgabe für ein Wohnhaus mit:**

Kellergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	.....	130 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>
Unbebaute Fläche	.....	850 m <sup>2</sup>

#### **Berechnung:**

Hälfte der bebauten Fläche x angeschl. Geschosse +1: (3+1=4)	.....	260 m <sup>2</sup>
zuzüglich 15 % der unbebauten Fläche (max. von 500 m <sup>2</sup> )	.....	75 m <sup>2</sup>
ergibt Berechnungsfläche von	.....	335 m <sup>2</sup>

Fläche 335,00 m<sup>2</sup> x Einheitssatz: € 4,00 = **Wasseranschlussabgabe € 1.340,00 zzgl. 10 % USt.**

### Ergänzungsabgabe Wasser

Ändert sich die der Berechnung der Wasseranschlussabgabe zugrunde gelegten Berechnungsfläche für die angeschlossene Liegenschaft durch Um- oder Zubauten, ist eine Ergänzungsabgabe zu der bereits vorgeschriebenen Wasseranschlussabgabe zu entrichten.

### Wohnbaudarlehen

**vom Land Niederösterreich:** Siehe Landes-Homepage <http://www.noel.gv.at/> - Förderungen - Bauen und Wohnen.

### Besteht eine Bauverpflichtung?

**Ja**, auf Gemeindebauplätzen. Der Baubeginn muss innerhalb von zwei Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgen.

**Nein**, auf Privatbauplätzen.





## JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE ABGABEN

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.

### Kosten für Kanalbenützung

Kanalbenützungsgebühr € 2,42 + 10 % USt (mit Regenwasser jeweils + 10%)

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Die Kanalbenützungsgebühr errechnet sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz.

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. Ein angeschlossenes Kellergeschoß wird nicht berücksichtigt.

Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlussverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

Werden von einer Liegenschaft in das Kanalsystem Schmutzwässer und Niederschlagswässer eingeleitet, so gelangt in diesem Fall ein um 10% erhöhter Einheitssatz zur Anwendung. Die Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr erfolgt vierteljährlich und ist jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

#### **Berechnungsbeispiel für die Kanalbenützungsgebühr:**

Wohngebäude, keine gewerbliche Nutzung:

Kellergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	.....	120 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	.....	100 m <sup>2</sup>

Berechnung:

Summe aller angeschlossenen Geschoßflächen (Keller wird nicht berücksichtigt):

220m<sup>2</sup> x Einheitssatz € 2,42 = **Kanalbenützungsgebühr jährlich: € 532,40 zuzüglich 10 % USt.**



## Wasserbereitstellung

Bereitstellungsbetrag: € 20,00/m<sup>3</sup> Nennbelastung+ 10 % USt.; vierteljährliche Vorschreibung

Für die Bereitstellung des Gemeindewassers ist jährlich eine Gebühr zu entrichten.

Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Nennbelastung des Wassermessers mal dem Bereitstellungsbetrag. So beträgt die jährliche Wasserbereitstellungsgebühr

z.B. für eine Nennbelastung von 3 m<sup>3</sup> x € 20,00 = € 60,00 + 10 % USt.

## Wasserbezugsgebühr

Einheitssatz: € 1,80/m<sup>3</sup> + 10 % USt.

Für den Wasserbezug aus der Gemeindewasserleitung ist eine Wasserbezugsgebühr zu entrichten. Die Wasserbezugsgebühr ist derart zu berechnen, dass die vom Wassermesser innerhalb eines Ableszeitraums (1. Oktober bis 30. September) als verbraucht angezeigte Wassermenge in Kubikmeter mit der für einen Kubikmeter festgesetzten Grundgebühr vervielfacht wird. Die Vorschreibung erfolgt vierteljährlich.

Anlässlich der Vorschreibung des 1. Quartals des Folgejahres erfolgt eine Abrechnung der geleisteten Teilzahlungen mit der aufgrund der Ablesung errechneten Wasserbezugsgebühr und es werden die Teilbeträge für die folgenden Quartalsvorschreibungen neu festgesetzt.

**Kosten Bauwasser:** Pauschal: 60 m<sup>3</sup>/Jahr € à € 1,98 (inkl. USt.)

## Müllabfuhr

Die Einhebung der Müllgebühren erfolgt durch den Abfallverband Hollabrunn.

Tarife 2019: Restmülltonne 120 Liter € 153,01 jährlich, Restmülltonne 240 Liter € 255,97 jährlich, Restmülltonne 1100 Liter € 1.101,10 jeweils bei monatlicher Abfuhr. Biotonne 80 Liter € 60,06 jährlich, Biotonne 120 Liter € 82,94, Biotonne 240 Liter € 145,86 jährlich. Kostenlos werden vom Abfallverband folgende Leistungen zur Verfügung gestellt: Papiertonne pro Haushalt, Altglas- und Dosensammelstellen, Altkleidersammlung, Problemstoffsammlung, Speisefettsammlung, gelber Sack usw.

Ein Restmüllsack (60 Liter) kostet € 8,25. (Stand 01/2019)

## Erdgasversorgung

In allen Siedlungsgebieten wurden die Erdgasleitungen bereits verlegt. Hausanschlusskosten sind bei der EVN, Service Center Hollabrunn, Parkgasse 1, 2020 Hollabrunn zu erfragen.

**Neuanschluss:** 02952 2191-2020

**Störung:** 02952 3201 (24 Stunden erreichbar)

**E-Mail:** hollabrunn@evn.at

## Telefon

Fragen zu einem Telefonanschluss klären Sie bitte mit A1 Festnetz unter +43 800 664 100.



---

## DAS BIETET UNSERE MARKTGEMEINDE

- Kinderbetreuung im Kindergarten und in der Nachmittagsbetreuung
- Volksschule, Neue NÖ Mittelschule
- Bücherei
- Allgemeinmedizinerin mit Apotheke, Zahnarzt
- Nahversorgung
- Bankinstitut
- Postpartner
- Umfangreiches Freizeit- und Sportangebot
- Kinderspielplätze
- Aktives Vereinsleben
- Abwechslungsreiches Kulturprogramm
- Tennisplätze
- Gemeindesaal
- und vieles mehr

