



Bauwegweiser

*Informationen für Häuslbauer*innen
in der Marktgemeinde Grabern*



Sie haben sich für einen Bauplatz in der Marktgemeinde Grabern entschieden. In dieser Broschüre haben wir die wichtigsten Informationen für Ihr Bauvorhaben zusammengefasst.

Die nächsten Schritte

Kaufansuchen an die Gemeinde

Vom Gemeinderat wurden im September 2021 neue Richtlinien für den Verkauf von Bauplätzen festgesetzt. Gemeinsam mit dem Kaufansuchen ist ein formloser Bericht über Ihre Beweggründe für den Bauplatzkauf in Grabern sowie eine kurze Darstellung Ihrer Lebensumstände abzugeben. Zusätzlich ist eine formlose Bestätigung eines Bankinstitutes vorzulegen, dass ein Bauvorhaben im geplanten Ausmaß finanziert werden kann.

Gemeinderatsbeschluss über das Kaufansuchen

Der Gemeinderat tritt vierteljährlich zusammen und entscheidet über die aktuellen Kaufansuchen.

Verfassen eines Kaufvertrages

Der Kaufvertrag wird von einem Notariat aufgesetzt. Wir stellen Ihnen bei Bedarf gerne einen Musterkaufvertrag zur Verfügung. Die Baugrundstücke in Grabern dienen dem Bau eines Eigenheimes und sind nicht für Spekulationszwecke geeignet.

Im Kaufvertrag wird ausnahmslos festgehalten, dass das zu errichtende Wohnhaus zumindest für die Dauer von 15 Jahren von den Käufern selbst bewohnt werden muss, andernfalls kann seitens der Gemeinde das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden.

Entrichtung des Kaufpreises bei Unterfertigung

Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Anwalt oder Notar auch über die Kosten der Vertragserrichtung, Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragung.

Parzellenvereinigung

Besteht Ihr Bauplatz aus mehreren Parzellen, sind diese vor Baubeginn zu vereinigen. Bauwerke dürfen nicht über Parzellengrenzen gebaut werden. Den Antrag zur Vereinigung erhalten Sie von der Gemeinde. Die ausgestellte Bestätigung ist beim Vermessungsamt einzureichen.

Fristen für das Bauvorhaben

Bauzwang

Ab Kaufvertragsunterfertigung haben Sie 2 Jahre Zeit die Unterlagen Ihres Bauvorhabens für das künftige Eigenheim bei der Marktgemeinde Grabern einzureichen.

Bauführermeldung

Noch vor Baubeginn ist der Bauführer zu melden. Sollte schon bei der Erstellung der Einreichunterlagen feststehen welches Unternehmen der Bauführer für das Bauvorhaben sein wird, so kann dieser mit Firmenstempel und Unterschrift gleich auf den Einreichplänen seine Bauführerschaft bestätigen.

Sollte der Bauführer bei der Einreichung noch nicht feststehen, dann kann eine Bauführermeldung nachgereicht werden. Diese muss aber vor Baubeginn bei der Gemeinde vorgelegt werden (wird auch oft zusammen mit der Baubeginnmeldung eingereicht).

Baubeginn

Ab dem Datum des Baubewilligungsbescheides haben Sie 2 Jahre Zeit, um mit dem Bau Ihres Eigenheims zu beginnen. Der Baubeginn ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Fertigstellungsmeldung

Vom Zeitpunkt des Baubeginns an gerechnet haben Sie nun 5 Jahre Zeit Ihr bewilligtes Bauvorhaben auszuführen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich zu melden.

Atteste und Befunde

Bitte lesen Sie die in Ihrem Baubewilligungsbescheid angeführten Auflagepunkte sorgfältig durch. Häufig sind zusammen mit der Fertigstellungsmeldung Elektroatteste, Kaminbefunde, Atteste der Sicherheitsverglasung, etc. abzugeben.





Einreichunterlagen

Bei der Planung Ihres Bauvorhabens in der Marktgemeinde Grabern halten Sie sich an die Gesetzgebung der NÖ Bauordnung 2014, sonstige Bebauungspläne sind in der Regel nicht zu berücksichtigen. Alle von der Gemeinde angebotenen Bauplätze sind in Bauklasse II.

Sie sind mit der Planung Ihres Eigenheimes fertig und möchten mit dem Bau beginnen? Von Ihrem Planzeichner erhalten Sie die Einreichunterlagen, die Sie bei der Marktgemeinde Grabern vorlegen:

Bauansuchen

Das Bauansuchen enthält neben der Bezeichnung des Bauvorhabens auch Informationen zum Baugrundstück (Parzellennummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde). Zu beachten ist auch, dass Name und Anschrift sowie die eigenhändige Unterschrift aller Bauwerber auf dem Bauansuchen zu vermerken sind.

Baubeschreibung, Einreichpläne, Energieausweis

Diese Unterlagen erhalten Sie von Ihrem Planzeichner. Gemeinsam mit dem Bauansuchen sind die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Marktgemeinde Grabern abzugeben. Bitte achten Sie darauf, dass sowohl das Bauansuchen als auch die Pläne von allen Bauwerbern eigenhändig unterschrieben sind.

GWR-Datenblatt

Mit Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 ist der Planverfasser dazu verpflichtet das GWR-Datenblatt auszufüllen. Dieses ist zusammen mit den Einreichunterlagen bei der Gemeinde abzugeben.

Digitale Einreichpläne

Wenn möglich sollten die Einreichpläne auch digital im pdf-Format an die Mailadresse gemeinde@grabern.gv.at übermittelt werden. Digitale Pläne helfen bei der korrekten Berechnung der Anschlusskosten.

Baubewilligung

Entsprechend der NÖ Bauordnung 2014 hat die Gemeinde als Baubehörde Ihr Bauansuchen binnen 3 Monaten zu behandeln. Wir bemühen uns aber immer Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu bearbeiten.

Bei der Prüfung der Einreichunterlagen tauchen gelegentlich noch Fragen auf, auch die Vorlage weiterer Dokumente und Bescheinigungen kann erforderlich sein.

Bitte geben Sie uns daher bei der Übergabe der Einreichunterlagen eine Telefonnummer bekannt, sodass wir uns gegebenenfalls bei Ihnen melden können.

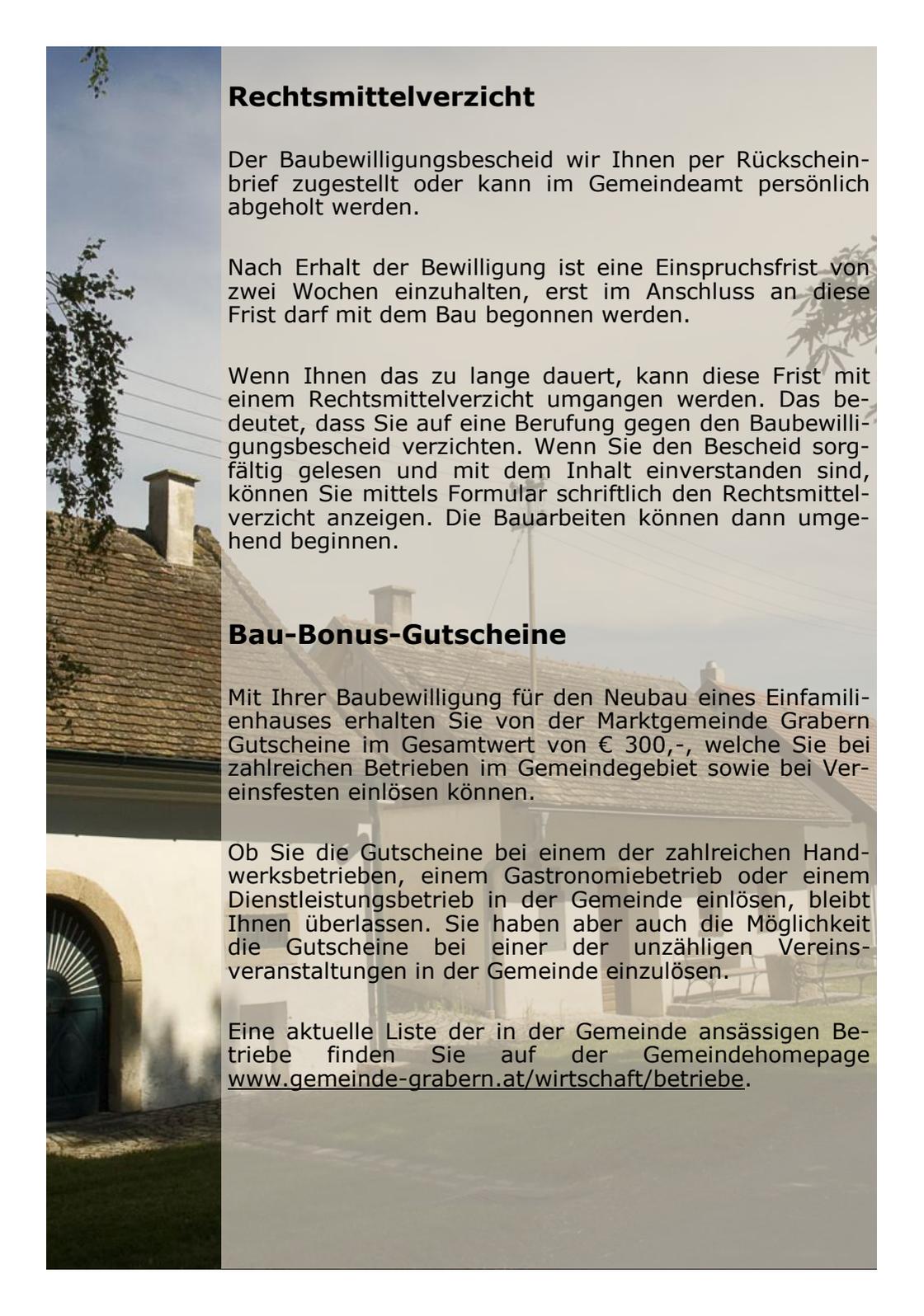
Vorprüfung

Die früher üblichen Bauverhandlungen mit Lokalaugenschein vor Ort sind mit Novelle der NÖ Bauordnung 2014 nicht mehr erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben werden im Vorprüfungsverfahren beurteilt.

Bei der Vorprüfung werden die Einreichunterlagen von einem Sachverständigen begutachtet und überprüft. Die Kosten für die Tätigkeit des Sachverständigen werden von der Gemeinde direkt an die Bauwerber weiterverrechnet. Sobald der Gemeinde das Gutachten des Sachverständigen vorliegt, werden die betroffenen Anrainer im Umkreis von 14 Metern verständigt. Diese haben während der zweiwöchigen Auflagefrist die Möglichkeit die Pläne des Bauvorhabens sowie das Gutachten des Sachverständigen einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

In der Regel werden hier aber keine Einwände vorgebracht und die Baubewilligung kann nach Ablauf der gesetzlichen Auflagefrist umgehend ausgestellt werden.





Rechtsmittelverzicht

Der Baubewilligungsbescheid wird Ihnen per Rückscheinbrief zugestellt oder kann im Gemeindeamt persönlich abgeholt werden.

Nach Erhalt der Bewilligung ist eine Einspruchsfrist von zwei Wochen einzuhalten, erst im Anschluss an diese Frist darf mit dem Bau begonnen werden.

Wenn Ihnen das zu lange dauert, kann diese Frist mit einem Rechtsmittelverzicht umgangen werden. Das bedeutet, dass Sie auf eine Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid verzichten. Wenn Sie den Bescheid sorgfältig gelesen und mit dem Inhalt einverstanden sind, können Sie mittels Formular schriftlich den Rechtsmittelverzicht anzeigen. Die Bauarbeiten können dann umgehend beginnen.

Bau-Bonus-Gutscheine

Mit Ihrer Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses erhalten Sie von der Marktgemeinde Grabern Gutscheine im Gesamtwert von € 300,-, welche Sie bei zahlreichen Betrieben im Gemeindegebiet sowie bei Vereinsfesten einlösen können.

Ob Sie die Gutscheine bei einem der zahlreichen Handwerksbetrieben, einem Gastronomiebetrieb oder einem Dienstleistungsbetrieb in der Gemeinde einlösen, bleibt Ihnen überlassen. Sie haben aber auch die Möglichkeit die Gutscheine bei einer der unzähligen Vereinsveranstaltungen in der Gemeinde einzulösen.

Eine aktuelle Liste der in der Gemeinde ansässigen Betriebe finden Sie auf der Gemeindehomepage www.gemeinde-grabern.at/wirtschaft/betriebe.

Bau-Bonus-Grabern

Gemeinsam mit verschiedenen Wirtschaftsbetrieben des Baugewerbes aus der Region hat die Marktgemeinde Grabern die Förderaktion Bau-Bonus-Grabern ins Leben gerufen.

Im Rahmen dieser Aktion können Sie mit Gutscheinen bei den angeführten Firmen eine nochmaligen Nachlass auf bereits gegebene Rabatte bei Kostenvoranschlägen und Angeboten erzielen. Legen Sie einfach vor der Auftragsvergabe Ihren Bon vor und der Nachlass wird von der bereits verhandelten Summe abgezogen. Die Bonushöhe bewegt sich je nach Leistungsumfang zwischen 2 % und 4 % des Auftrages.

Bei einem schlüsselfertigen Wohnhaus mit einem Wert von ca. € 200.000,- ist also ein Baubonus von ca. € 6.000,- möglich.

Mit der Abgabe Ihres Bauansuchens auf dem Gemeindeamt erhalten Sie die Bau-Bonus-Mappe mit den Gutscheinen. Außerdem sind dieser Mappe aktuelle Firmeninformationen aller am Bau-Bonus-Grabern beteiligten Firmen beigelegt, die für Sie beim aktuellen oder bei späteren Bauvorhaben interessant sein können.



Was Sie von der Gemeinde bekommen

Hausanschlussprotokolle

Für Ihr Bauvorhaben müssen Sie natürlich wissen, an welcher Stelle Sie den Wasser- und Schmutzwasseranschluss finden. Wenn Sie also mit Ihrem Bauvorhaben beginnen möchten, fragen Sie am Gemeindeamt nach den Hausanschlussprotokollen für Ihren Bauplatz. Wir übermitteln Ihnen die Unterlagen auch gerne per Mail.

Wasseruhr

Vermutlich benötigen Sie schon in der Bauphase die Wasserleitung. Lassen Sie Ihren Installateur den Anschluss bis zur Wasseruhr herstellen und melden Sie sich dann im Gemeindeamt. Wir vereinbaren dann mit den Bauhofmitarbeitern einen individuellen Termin für die Installation der Wasseruhr.

Förderungen vom Land Niederösterreich

Auf der Homepage des Landes Niederösterreich finden Sie zahlreiche Informationen und Unterlagen zu den Themen Förderung für Bauen und Wohnen:

- Bauen / Neubau
- Heizen / Energie
- Kaufen / Verkaufen
- Sanieren / Renovieren
- Wohnen

www.noel.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Bauen_Neubau.html



Aufschließungs- und Anschlussabgaben

Aufschließungsabgabe

Die Aufschließungsabgabe kommt mit Rechtskraft der Baubewilligung (2 Wochen nach Erhalt des Bescheides) zur Vorschreibung. Berechnet wird hier auf Basis der Grundstücksfläche.

FORMEL:

Wurzel aus Grundstücksfläche

x Einheitssatz

x Bauklassenkoeffizient

Aufschließungsabgabe

BEISPIEL:

$$\begin{aligned} \sqrt{600\text{m}^2} &= 24,4949 \\ &\times \text{€ } 600,00 \text{ Einheitssatz} \\ &\times \underline{1,25 \text{ Bauklassenkoeffizient}} \\ &\text{€ } \underline{18.371,18 \text{ Aufschließungsabgabe}} \end{aligned}$$

Wasseranschlussabgabe

Die Vorschreibung der Wasseranschlussabgabe erfolgt sobald Sie der Gemeinde die Fertigstellung des Wohnhauses gemeldet haben. Die Wasseranschlussabgabe berechnet sich nach der bebauten Fläche und der Geschößanzahl des Hauses.

FORMEL:

Bebaute Fläche:

Hälfte der bebauten Grundfläche

X der um 1 erhöhten Anzahl der Geschöße

Unbebaute Fläche:

15% der unbebauten Fläche, jedoch max. von 500 m²

= Berechnungsfläche x Einheitssatz zzgl. 10% USt

BEISPIEL:

$$\begin{aligned} 100 \text{ m}^2 / 2 &= 50 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (2 Geschosse + 1)} &= 150 \text{ m}^2 \\ 600 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 &= 500 \text{ m}^2 \times 15\% &= \underline{75 \text{ m}^2} \\ \text{Berechnungsfläche} &&= 225 \text{ m}^2 \\ &\times \text{Einheitssatz} &\text{€ } \underline{7,74} \\ &&\text{€ } 1.741,50 \\ &+ \text{Umsatzsteuer } 10\% & \\ \text{Wasseranschlussabgabe} &&\underline{\text{€ } 1.915,65} \end{aligned}$$

Kanalanschlussabgabe für Schmutzwasser

Die Vorschreibung der Kanalanschlussabgabe erfolgt wie die Wasseranschlussabgabe nach Fertigstellung und berechnet sich nach der selben Formel. Lediglich der Einheitssatz ist ein anderer.

BEISPIEL:

$100 \text{ m}^2 / 2 = 50 \text{ m}^2 \times 3$ (2 Geschosse +1)	=	150 m ²
$600 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2 \times 15\%$	=	75 m ²
Berechnungsfläche	=	225 m ²
	x Einheitssatz	€ 14,08
		€ 3.168,00
	+ Umsatzsteuer	10%
		€ 3.484,80
	<u>Kanalanschlussabgabe (SW)</u>	<u>€ 3.484,80</u>

Kanalanschlussabgabe für Regenwasser

Im Siedlungsgebiet Hübelgrund ist das Regenwasser grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Diese Abgabe kommt daher nur zur Vorschreibung, wenn bei der Errichtung einer Zisterne ein Überlauf in den Regenwasserkanal hergestellt wird.

FORMEL:

Bebaute Fläche:

Hälfte der bebauten Grundfläche

Unbebaute Fläche:

15% der unbebauten Fläche, jedoch max. von 500 m²

= Berechnungsfläche x Einheitssatz zzgl. 10% USt

BEISPIEL:

$100 \text{ m}^2 / 2 = 50 \text{ m}^2$	=	50 m ²
$600 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2 \times 15\%$	=	75 m ²
Berechnungsfläche	=	125 m ²
	x Einheitssatz	€ 6,44
		€ 805,00
	+ Umsatzsteuer	10%
		€ 885,50
	<u>Regenwasseranschlussabgabe (RW)</u>	<u>€ 885,50</u>

Kanalbenutzungsgebühr

Die Kanalbenutzungsgebühr kommt zur Vorschreibung, sobald Sie Ihr Haus bezogen haben.

Baufertigstellung

Sie sind mit Ihrem Bauvorhaben fertig?

Dann werfen Sie am besten nochmal einen Blick auf Ihre Baubewilligung. In den Auflagepunkten finden Sie die Aufzählung der Atteste und Befunde, die gemeinsam mit der Fertigstellungsmeldung abzugeben sind.

Vorzulegen ist häufig:

- Elektroattest
- Kaminbefund mit Druckprobe
- Auflagengemäße Ausführung des Garagenfußbodens
- Attest über Sonder- und Sicherheitsverglasungen

Formulare

Hilfreiche Formulare für Angelegenheiten rund um Ihr Bauvorhaben finden Sie auf der Gemeindehomepage unter www.gemeinde-grabern.at/formulare

- Kaufansuchen
- Bauansuchen
- Bauanzeige
- Bauführermeldung
- Baubeginnsmeldung
- Fertigstellungsmeldung
- Rechtsmittelverzicht

Sonstige Anschlusskosten

Nicht bei allen Liegenschaften ist ein **Gasanschluss** möglich, da von der EVN Gasleitungen nicht in allen Ortschaften bzw. Siedlungsgebieten verlegt worden sind!
EVN Kundenservice: 0800 / 800 100

Stromanschluss

EVN Hollabrunn: 02952 / 21 91—2020

Telefon- und Internet

A1 Telekom: 0800 / 664 100



*Hergestellt im Eigenverfahren
Stand: September 2023*

Marktgemeinde Grabern

2020 Schöngrabern 172

Telefon: 02952 / 21 32

Fax: 02952 / 21 32 - 9

Mail: gemeinde@grabern.gv.at

Web: www.gemeinde-grabern.at