



# Marktgemeinde Hofkirchen i.M.

4142, Markt 8, Pol. Bezirk Rohrbach, OÖ.  
Tel.: 07285-7011; FAX: 07285-7011/4  
<http://www.hofkirchen.at> - [gemeindeamt@hofkirchen.at](mailto:gemeindeamt@hofkirchen.at)  
UID-Nr. ATU59295319 – DVR- 0059137



Hofkirchen, am 01.01.2024

## Infoblatt über Baugründe und Bauvorhaben

### 1. Umwidmung einer Parzelle:

Ist eine Parzelle im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde noch als Grünland gewidmet, muss zuerst eine Umwidmung gemacht werden. Diese muss bei der Gemeinde beantragt werden. Die Kosten einer Umwidmung trägt der Antragsteller. Diese belaufen sich von ca. € 1.000,00 bis ca. € 1.500,00 und werden auch dann verrechnet, wenn die Umwidmung vom Land OÖ nicht genehmigt wird.

Zusätzlich zu den Umwidmungskosten, kommen noch die Kosten für eventuelle Vermessungsarbeiten durch einen Geometer und für einen Notar dazu.

### 2. Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge:

Wurde eine Parzelle umgewidmet und wird aber nicht bebaut, sind in den ersten fünf Jahren Aufschließungsbeiträge und ab dem sechsten Jahr Erhaltungsbeiträge zu zahlen.

#### Aufschließungsbeiträge:

„Aufschließungsbeiträge“ sind von der Gemeinde für **unbebaute** und als **Bauland** gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **je** nach infrastruktureller **Aufschließung** (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) vorzuschreiben. Die Beiträge sind in **fünf Jahresraten** einzuheben und werden (auch einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. einer allfälligen Rechtsnachfolgerin) auf die im Fall der Bebauung fälligen Anschlussgebühren **wertgesichert angerechnet**.

#### **Wann gilt ein Grundstück als „aufgeschlossen“:**

Durch **Kanal/Wasser**: Wenn sie innerhalb eines Bereichs von 50 m zum nächstgelegenen Kanal- oder Wasserleitungsstrang der Gemeinde liegen.

Durch eine **Verkehrsfläche**: Wenn sie unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde angrenzen oder über ein Geh- und Fahrrecht oder eine Privatstraße mit einer Gemeindestraße verbunden sind.

#### **Berechnung der Aufschließungsbeiträge:**

**Kanal/Wasser**: Grundstücksfläche, die innerhalb eines Bereichs von 50 m (mind. aber 500m<sup>2</sup>) zum Kanal- bzw. Wasserleitungsstrang liegt x 1,45 Euro für Kanal bzw. x 0,73 Euro für Wasser.

**Beispiel:** Bei einer 1000m<sup>2</sup> großen Parzelle beträgt der Aufschließungsbeitrag für den Kanal € **1.450,00** (1000m<sup>2</sup> x 1,45 Euro). Dieser Betrag wird dem Besitzer in fünf Jahresraten zu je € 290,00 vorgeschrieben. Für die Wasserversorgungsanlage € 730,00 (1000 m<sup>2</sup> x 0,73 Euro). Jahresrate € 146,00.

**Verkehrsfläche:** Wurzel ( $\sqrt{\quad}$ ) aus der gesamten (als Bauland gewidmeten) Fläche des Grundstücks x 3 (anrechenbare Fahrbahnbreite) x 95 Euro (Einheitssatz – LGBl.Nr. 39/2013). Dieser Betrag wird um 60 % vermindert.

**Beispiel:** Bei einer 1000m<sup>2</sup> großen Parzelle beträgt der Verkehrsflächenbeitrag (Wurzel aus 1000 x 95 Euro x 3 abzüglich 60 % = 31,62 x 81 x 3 = € 7.683,66 – 60 % = € **3.604,68**). Dieser Betrag wird in fünf Jahresraten zu je € 720,94 vorgeschrieben.

#### **Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag:**

Die Gemeinde (Bürgermeister/Magistrat als erste Instanz) hat mit Bescheid **einmalig** eine **Ausnahme** vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

- der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin binnen **vier Wochen** nach Zustellung des Bescheids über den Aufschließungsbeitrag einen entsprechenden **Antrag** stellt,
- **Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung**, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
- das Grundstück **keine Baulücke** darstellt.

#### **Wirkungen der Ausnahmegewilligung:**

- Die Aufschließungsbeitragspflicht entfällt,
- auf dem Grundstück dürfen **zehn Jahre keine bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben** errichtet werden (= „Bausperre/Bauverbot“),
- die **Ausnahmegewilligung** ist über Antrag der Baubehörde im **Grundbuch** ersichtlich zu machen.

#### **Aufhebung der zehnjährigen Bauverbotsfrist:**

Die Ausnahmegewilligung und das damit verbundene zehnjährige Bauverbot kann auf Antrag des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin **aufgehoben** werden, wenn gleichzeitig die **Aufschließungsbeiträge** (siehe Aufschließungsbeiträge) und die **Erhaltungsbeiträge** (siehe Erhaltungsbeiträge), die ohne Erteilung der Ausnahme angefallen wären, sowie ein Beitrag von **2,00 Euro je Quadratmeter** des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils entrichtet werden.

**Beispiel:** Bei einer 1000 m<sup>2</sup> großen Parzelle, bei der bereits zwei Jahresraten der Aufschließungsbeiträge entrichtet wurden, müssten für die Aufhebung € 6.997,32 bezahlt werden. Das wären € 870,00 (3.-5. Rate) für den Kanal, € 438,00 (3.-5. Rate) für die Wasserversorgungsanlage, € 1.639,32 (3.-5. Rate) für die Verkehrsfläche, € 1.750,00 (6.-10. Jahr) für die Erhaltungsbeiträge (Kanal und Wasser) und ein Beitrag von € 2.000,00 (€ 2,00 Euro je m<sup>2</sup>).

#### **Erhaltungsbeiträge:**

**Ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung** des entsprechenden **Aufschließungsbeitrags** für **Kanal** und/oder **Wasser** hat die Gemeinde einen jährlichen **Erhaltungsbeitrag** vorzuschreiben. Die Berechnung erfolgt wie beim Aufschließungsbeitrag, wobei der Erhaltungsbeitrag für **Kanal 33 Cent/m<sup>2</sup>** und für **Wasser 15 Cent/m<sup>2</sup>** beträgt. Die Erhaltungsbeiträge sind **nicht** anrechnungsfähig. Im Fall der Änderung der Höhe des Erhaltungsbeitrags hat die Ge-

meinde eine Neuvorschreibung zu veranlassen. Die Erhaltungsbeitragspflicht **endet** mit dem Anschluss des Grundstücks an die entsprechende Infrastruktur bzw. mit der Entrichtung der entsprechenden privatrechtlichen Anschlussgebühr.

**Beispiel:** Bei einer 1000 m<sup>2</sup> großen Parzelle betragen die jährlichen Erhaltungskosten für den Kanal € 330,00 und für die Wasserversorgung € 150,00.

### 3. **Bauplatzbewilligung:**

Ist eine Parzelle rechtswirksam in Bauland umgewidmet, kann vom Grundeigentümer eine Bauplatzbewilligung bei der Baubehörde (Gemeinde) beantragt werden.

**Kosten für die Bauplatzbewilligung:** Baufläche bis 500 m<sup>2</sup> € 35,80; für je angefangene weitere 100m<sup>2</sup> € 5,20 + Stempelgebühren von € 22,10 bis € 29,90. Weiters kommen noch Gebühren für die Rechtskraftbestätigung in Höhe von € 20,80 dazu.

**Beispiel:** Bei einer 950 m<sup>2</sup> großen Parzelle beträgt die Verwaltungsabgabe € 82,60 inkl. Rechtskraftbestätigung.

### 4. **Baubewilligung:**

Wurde von der Baubehörde (Gemeinde) eine Bauplatzbewilligung ausgestellt, kann ein Bauvorhaben (Baubewilligung bzw. Bauanzeige) eingereicht werden. Bauplatz- und Baubewilligung können auch zusammen eingereicht werden. Wenn bei den Einreichplänen die Grundstücksnachbarn, die im Umkreis von 10m (Wohnhaus mit max. 3 Wohnungen) bzw. 50m zu der zu bebauenden Parzelle liegen, unterschreiben, gibt es ein vereinfachtes Verfahren. Fehlt eine oder mehrere Unterschriften, muss eine Bauverhandlung vor Ort, ca. 14 Tage vorher, ausgeschrieben werden.

**Erforderliche Unterlagen:** Ein Ansuchen, zwei Einreichpläne und eine Baubeschreibungen, sowie bei Wohnhäusern ein Energieausweis. Sämtliche Unterlagen erhält der/die Bauwerber vom Baumeister. Weitere Unterlagen können vom Bausachverständigen eingefordert werden.

Sollte beim Einreichplan kein Bauführer angegeben sein, muss dieser der Baubehörde vor Baubeginn schriftlich gemeldet werden.

**Kosten der Baubewilligung:** Bis 50m<sup>2</sup> bebaute Fläche € 54,80, von 50 bis 150 m<sup>2</sup> € 104,60, von 150 bis 300 m<sup>2</sup> € 157,00 und ab 300 m<sup>2</sup> € 209,30. Weiters kommen noch Stempelgebühren von € 22,10 bis € 89,40 (bei größeren Bauvorhaben können die Stempelgebühren höher ausfallen) und Kommissionsgebühren dazu. Bei vereinfachten Verfahren sind die Kommissionsgebühren € 20,40. Bei ausgeschrieben Bauverhandlungen pro angefangener halben Stunde € 20,40 pro Amtsperson.

**Beispiel:** Bei einem Wohnhaus, das bei einem vereinfachten Verfahren behandelt wurde, mit einer bebauten Fläche von 180 m<sup>2</sup>, beträgt die Verwaltungsabgabe € 157,00. Dazu kommen Stempelgebühren von max. € 89,40 und Kommissionsgebühren für den Bausachverständigen von € 20,40. Insgesamt fallen hier für die Baubewilligung € 266,80 an.

### 5. **Baubeginnmeldung:**

Der Beginn der Bauarbeiten muss der Baubehörde (Gemeinde) innerhalb von drei Jahren schriftlich gemeldet werden, sonst verfällt die Baubewilligung. Kann diese Frist nicht eingehalten werden, muss bei der Baubehörde eine gebührenpflichtige Fristverlängerung beantragt werden.

Weiters ist vor Baubeginn auch ein befugter Bauführer zu melden, wenn dieser nicht am Einreichplan vermerkt wurde.

## **6. Anschlussgebühren und Verkehrsflächenbeitrag**

Anschlussgebühren werden für die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Hofkirchen i.M. vorgeschrieben. Die Anschlussgebühren werden vorgeschrieben, wenn der Wasser- bzw. Kanalanschluss der Parzelle hergestellt wurde. Die Bemessungsgrundlage richtet sich nach der bebauten Flächen. Die Bemessungsgrundlage für bebaute Grundstücke bildet bei eingeschossiger Bebauung die Quadratmeteranzahl der verbauten Fläche, bei mehrgeschossiger Verbauung die Summe der verbauten Fläche der einzelnen Geschoße jener Bauten, die einen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an die gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage aufweisen. Bei der Berechnung ist auf volle Quadratmeteranzahl der einzelnen Geschoße abzurunden. Genaue Informationen finden Sie auf der Wasser- bzw. Kanalgebührenordnung. Diese erhalten Sie auf dem Gemeindeamt oder auf [www.hofkirchen.at/Bürgerservice&Verwaltung/Gebühren](http://www.hofkirchen.at/Bürgerservice&Verwaltung/Gebühren).

**Beispiel:** Bei einem zweigeschossigen Wohnhaus mit den Außenmaßen 12x10 Meter beträgt die Bemessungsgrundlage im Erdgeschoss 120m<sup>2</sup> und im Obergeschoss die 120m<sup>2</sup> abzüglich Stiege und Lufträume. Die gesamte Bemessungsgrundlage beträgt (bei einer angenommenen Stiegenfläche von 6m<sup>2</sup>) 234 m<sup>2</sup>. Die Anschlussgebühren betragen hier für den Kanal (234 m<sup>2</sup> x € 33,66 inkl. 10% MWSt.) € 7.876,44 und für die Wasserversorgung € 4.710,42 (234 m<sup>2</sup> x € 20,13 inkl. 10% MWSt.). Insgesamt wären € 12.586,86 an Anschlussgebühren zu entrichten.

Sind für die bebaute Parzelle bereits alle Aufschließungskosten entrichtet worden, werden diese wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex bei den Anschlussgebühren in Abzug gebracht.

Wenn bei einem bestehenden Wohnhaus neue Wohnräume durch Zubauten, Einbauten, usw. dazukommen, sind für die neu errichteten Wohnräume ergänzende Wasser- und/oder Kanalanschlussgebühren zu entrichten.

Der Verkehrsflächenbeitrag wird vorgeschrieben, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Der Verkehrsflächenbeitrag beträgt bei vollständiger Asphaltierung und einer Baugrundgröße von 1.000 m<sup>2</sup> 3.604,68 €.

Weiters sind die Anschlusskosten an das Stromnetz zu entrichten. Auskunft erhalten Sie bei der Netz OÖ GmbH unter 05/9070 7110 oder [service@netzgmbh.at](mailto:service@netzgmbh.at)

## **7. Baufertigstellung:**

Wurde ein Bauvorhaben fertiggestellt, ist bei der Baubehörde die Fertigstellung anzuzeigen (innerhalb von fünf Jahren nach der Baubeginnanzeige).

Für die Baufertigstellungsanzeige ist eine Verwaltungsabgabe zu entrichten! Diese wird bei Abgabe der Baufertigstellungsanzeige vorgeschrieben.

Kann die Frist von fünf Jahren nicht eingehalten werden, muss bei der Baubehörde (Gemeinde) eine gebührenpflichtige Fristverlängerung beantragt werden.