



## GEMEINDE MEISELDORF

### MERKBLATT FÜR BAUWERBER

STAND 01.01.2026

Nachstehend soll ein Überblick über die Kosten gegeben werden, die bei Errichtung von Neu- oder Zubauten zusätzlich zu den Baukosten, Stromanschlusskosten usw. anfallen.

#### GRUNDERWERB

---

Beim Erwerb eines Grundstückes werden Kosten für die Vertragserrichtung etc. von dem von Ihnen beauftragten Notar oder Rechtsanwalt in Rechnung gestellt.

#### GRUNDERWERBSSTEUER (Zahlung an das Finanzamt)

---

Die Grunderwerbssteuer wird grundsätzlich von der Gegenleistung bemessen. Bei einem Kaufvertrag stellt der Kaufpreis die Gegenleistung dar. Derzeit beträgt die Höhe der Grunderwerbssteuer beim Ankauf eines Grundstückes 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises.

#### GRUNDBUCHSEINTRAGUNG (Zahlung an das Bezirksgericht)

---

Für die Eintragung (Einverleibung) des Eigentumsrechtes wird derzeit eine Gebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises, der auf der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ausgewiesen ist, eingehoben.

Bei unentgeltlichen und teilentgeltlichen Erwerben erfolgt die Bemessung der Steuer nach einem Stufentarif.

#### VERWALTUNGSABGABEN, KOMMISSIONSGEBÜHREN, SACHVERSTÄNDIGENGEBÜHR

---

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe und Anzahl des Bauvorhabens verschieden, derzeit sind gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 für die Errichtung von Neu- und Zubauten Verwaltungsabgaben in Höhe von EUR 0,50 pro m<sup>2</sup> (Außenmauer) neuer Geschoßfläche, mindestens aber EUR 100,00, zur Vorschreibung zu bringen.

Die Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren werden nach Zeitaufwand verrechnet.

#### BUNDESGBÜHREN

---

Das Bauansuchen unterliegt je Bauvorhaben einer Bundesgebühr von EUR 21,-.

## AUFSCHLIEßUNGSABGABE

Die Aufschließungsabgabe fällt mit der Erklärung des Grundstückes zum Bauplatz bzw. mit der Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Gebäudes an.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksfläche}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Einheitssatz beträgt derzeit EUR 600,00.

Als Bauklassenkoeffizient ist generell mindestens 1,25 anzunehmen, sofern das Gebäude nicht einer höheren Bauklasse entspricht als die Bauklasse II (Bauklasse I + II = 1,25).

Beispiel: Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup>, Bauklasse I + II

$$(\sqrt{800}=28,2843) \times 1,25 \times \text{EUR } 600,00 = \underline{\text{EUR } 21.213,20}$$

## ERGÄNZUNGSABGABE ZUR AUFSCHLIEßUNGSABGABE

Anlässlich der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (Vergrößerung bzw. Teilung) wird eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe vorgeschrieben.

Weiters 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.

Der Bauklassenkoeffizient für Bauplätze im Baulandbereich beträgt seit 09/2011 mindestens 1,25.

## EINMALIGE ABGABEN FÜR WASSER UND KANAL

### EINBAU EINES WASSERZÄHLERS

---

Ein Wasserzähler ist von der Gemeinde auf Kosten des Liegenschaftseigentümers einzubauen. Der Liegenschaftseigentümer hat die hierzu erforderlichen Arbeiten zu dulden und die zum Schutz des Wasserzählers erforderlichen Einrichtungen auf seine Kosten instandzuhalten.

Die Kosten für den Zählereinbau betragen derzeit EUR 50,00 (inkl. USt).

## WASSERANSCHLUSSABGABE

---

Die Wasseranschlussabgabe ist für den Anschluss an die Gemeindewasserleitung zu entrichten.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

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

Der Einheitssatz beträgt derzeit EUR 7,00 / m<sup>2</sup>.

Die Berechnung erfolgt wie nachstehend angeführt:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Wohngebäude: bebaute Fläche} / 2 \times (\text{Anzahl der angeschlossenen Geschoße} + 1) & \\ + & \text{Alle anderen Gebäude (z.B. Garage, Nebengebäude, Schuppen ...) } / 2 \times 2 & \\ + & \underline{15 \% \text{ der unbebauten Fläche (höchstens } 15 \% \text{ von } 500 \text{ m}^2 = \text{max. } 75 \text{ m}^2)} & \\ = & \text{Berechnungsfläche} & \end{array}$$

### INFORMATIONEN ZUR BEBAUTEN FLÄCHE:

Bei der Wasseranschlussabgabe sind sämtliche bebauten Flächen zu berücksichtigen! 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 500 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Der Wasserleitungsanschluss innerhalb der Grundstücksgrenzen bis zum Wasserzähler ist durch den Liegenschaftseigentümer auf seine Kosten von einem behördlich konzessionierten Fachmann herstellen zu lassen und zu erhalten (Wasserzähler gehören nicht zur Hausleitung!).

Beispiele für Wasseranschlussabgabe:

#### Beispiel 1:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m<sup>2</sup> mit 3 angeschlossenen Geschoßen (KG, EG, OG).

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Verbindungstüre zum Wohnhaus).

Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup> (= unbebaute Fläche 670 m<sup>2</sup>, daher Berücksichtigung von maximal 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche)

$$\begin{array}{rclclcl} 130 \text{ m}^2 / 2 \times (3 + 1) & = & 260,00 \text{ m}^2 & & & \\ + & 25 \text{ m}^2 / 2 \times 2 & = & 25,00 \text{ m}^2 & & \\ + & 15\% \text{ unbebaute Fläche} & = & \underline{75,00 \text{ m}^2} & & \\ \text{Berechnungsfläche} & = & 360,00 \text{ m}^2 & \times & \text{EUR } 7,00 & = \text{EUR } 2.520,00 \\ & & & & + 10 \% \text{ USt} & = \underline{\text{EUR } 252,00} \end{array}$$

Wasseranschlussabgabe = EUR 2.772,00

Beispiel 2:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m<sup>2</sup> mit 3 angeschlossenen Geschossen (KG, EG, OG).  
Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).  
Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup> (= unbebaute Fläche 670 m<sup>2</sup>, daher Berücksichtigung von maximal 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche)

$$\begin{array}{rclclcl} 155 \text{ m}^2 / 2 \times (3 + 1) & = & 310,00 \text{ m}^2 & & & \\ + \text{ 15\% unbebaute Fläche} & = & \underline{75,00 \text{ m}^2} & & & \\ \text{Berechnungsfläche} & = & 385,00 \text{ m}^2 & \times & \text{EUR 7,00} & = \text{EUR 2.695,00} \\ & & & & + 10 \% \text{ USt} & = \underline{\text{EUR 269,50}} \\ & & \text{Wasseranschlussabgabe} & = & & \underline{\text{EUR 2.964,50}} \end{array}$$

KANALEINMÜNDUNGSABGABE

---

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

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

Die Einheitssätze betragen derzeit:

Schmutzwasserkanal	EUR 11,99/m <sup>2</sup>
Regenwasserkanal	EUR 4,65/m <sup>2</sup>

Die Berechnung erfolgt wie nachstehend angeführt:

$$\begin{array}{l} \text{bebaute Fläche der angeschlossenen Gebäude} / 2 \times (\text{Anzahl der angeschlossenen Geschosse} + 1) \\ + \text{ 15 \% der unbebauten Fläche (höchstens 15 \% von 500 m}^2 = \text{max. 75 m}^2) \\ \hline = \text{Berechnungsfläche} \end{array}$$

INFORMATIONEN ZUR BEBAUTEN 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 500 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Nicht angeschlossene Gebäude und nicht angeschlossene 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 durchgehende Wand abgrenzt und eine Nutzung als Garage, als gewerblicher oder industrieller Lager- und Ausstellungsraum aufweist oder land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient. Ist nur einer dieser Faktoren gegeben, ist es kein Gebäudeteil.

Der Kanalanschluss wird von der Gemeinde nur bis zur Liegenschaftsgrenze hergestellt.

Beispiele für Kanaleinmündungsabgabe:

Beispiel 1:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m<sup>2</sup> mit 3 angeschlossenen Geschoßen (KG, EG, OG).

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Schmutzwasseranschluss).

Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup> (= unbebaute Fläche 670 m<sup>2</sup>, daher Berücksichtigung von maximal 500 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche).

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

**Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):**

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal:**

130 m <sup>2</sup> / 2 x (3 + 1)	=	260,00 m <sup>2</sup>		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m<sup>2</sup></u>		
Berechnungsfläche	=	335,00 m <sup>2</sup>	x EUR 11,99	= EUR 4.016,65
			+ 10 % USt	= <u>EUR 401,67</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 4.418,32</u>

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal:**

130 m <sup>2</sup> / 2 x (0 + 1)	=	65,00 m <sup>2</sup>		
+ 25 m <sup>2</sup> / 2 x (0 + 1)	=	12,50 m <sup>2</sup>		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m<sup>2</sup></u>		
Berechnungsfläche	=	152,50 m <sup>2</sup>	x EUR 4,65	= EUR 709,13
			+ 10 % USt	= <u>EUR 70,91</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 780,04</u>

### Beispiel 2:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m<sup>2</sup> mit 3 angeschlossenen Geschossen (KG, EG, OG).

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).

Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup> (= unbebaute Fläche 670 m<sup>2</sup>, daher Berücksichtigung von maximal 500 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche).

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

### **Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):**

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal:**

$$\begin{aligned} 155 \text{ m}^2 / 2 \times (3 + 1) &= 310,00 \text{ m}^2 \\ + 15\% \text{ unbebaute Fläche} &= \underline{75,00 \text{ m}^2} \\ \text{Berechnungsfläche} &= 385,00 \text{ m}^2 \quad \times \text{ EUR } 11,99 = \text{EUR } 4.616,15 \\ &\quad + 10 \% \text{ USt} = \underline{\text{EUR } 461,62} \\ \text{Kanaleinmündungsabgabe} &= \underline{\text{EUR } 5.077,77} \end{aligned}$$

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal:**

$$\begin{aligned} 155 \text{ m}^2 / 2 \times (0 + 1) &= 77,50 \text{ m}^2 \\ + 15\% \text{ unbebaute Fläche} &= \underline{75,00 \text{ m}^2} \\ \text{Berechnungsfläche} &= 152,50 \text{ m}^2 \quad \times \text{ EUR } 4,65 = \text{EUR } 709,13 \\ &\quad + 10 \% \text{ USt} = \underline{\text{EUR } 70,91} \\ \text{Kanaleinmündungsabgabe} &= \underline{\text{EUR } 780,04} \end{aligned}$$

WICHTIG: Veränderungen, die an angeschlossenen Liegenschaften vorgenommen werden und die eine Änderung der Berechnungsgrundlagen nach sich ziehen, sind binnen zwei Wochen nach ihrer Vollendung bzw. nach dem Bekanntwerden derselben vom Abgabenschuldner der Gemeinde Meiseldorf (Abgabenbehörde) schriftlich anzuzeigen (Veränderungsanzeige).

HINWEIS: Auch bei Zu- und Umbauarbeiten und Dachgeschoßausbauten können diverse Ergänzungsabgaben für Wasser und Kanal anfallen.

## LAUFENDE KOSTEN

### WASSERBEZUGSGEBÜHR

---

Die Wasserbezugsgebühr wird nach dem Wasserverbrauch berechnet.

Der Einheitssatz beträgt derzeit EUR 1,50 / m<sup>3</sup> zuzüglich 10% USt.

### WASSERBEREITSTELLUNGSGEBÜHR

---

Die Wasserbereitstellungsgebühr für einen 3 m<sup>3</sup> Zähler beträgt derzeit EUR 72,00 / Jahr zuzüglich 10% USt.

### KANALBENÜTZUNGSGEBÜHR

---

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten, wenn der Gemeinderat die Einhebung einer solchen Gebühr beschlossen hat.

Die Kanalbenützungsgebühr berechnet sich nach der folgenden Formel:

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

Die Einheitssätze betragen derzeit:

mit Niederschlagswasseranteil	EUR 3,245
ohne Niederschlagswasseranteil	EUR 2,95

#### Einleitung nur von Schmutzwasser (Regenwasserableitung auf Eigengrund – Versickerung):

Angeschlossene Geschoßflächen x EUR 2,95 = jährliche Kanalbenützungsgebühr (zuzüglich 10% USt)

#### Einleitung von Schmutzwasser und Regenwasser:

Angeschlossene Geschoßflächen x EUR 3,245 (+ 10% Zuschlag für Einleitung von Niederschlagswasser) = jährliche Kanalbenützungsgebühr (zuzüglich 10% USt)

#### INFORMATIONEN ZUR BERECHNUNGSFLÄCHE:

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen (=brutto inklusive Mauerwerk – nicht zu verwechseln mit der Wohnnutzfläche!).

Angeschlossene Kellergeschoße und nicht angeschlossene Gebäudeteile sowie Lufträume werden nicht berücksichtigt.

Angeschlossene Kellergeschoße werden jedoch dann berücksichtigt, wenn eine gewerbliche Nutzung vorliegt oder wenn das Geschoß mehr als 50 % über dem Niveau liegt.

Beispiele für Kanalbenutzungsgebühr:

##### Beispiel 1:

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen, welche eine Geschoßfläche von 130,00 m<sup>2</sup> aufweisen.

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Schmutzwasseranschluss).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Erdgeschoß	130,00 m <sup>2</sup>				
Obergeschoß	<u>130,00 m<sup>2</sup></u>				
Berechnungsfläche gesamt	260,00 m <sup>2</sup>	x	EUR 3,245	=	EUR 843,70
			+ 10% USt	=	<u>EUR 84,37</u>
			jährliche Kanalbenutzungsgebühr	=	<u>EUR 928,07</u>

##### Beispiel 2:

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen, welche eine Geschoßfläche von 130,00 m<sup>2</sup> aufweisen.

Garage im Erdgeschoß mit einer bebauten Fläche von 25 m<sup>2</sup> (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Erdgeschoß	155,00 m <sup>2</sup>				
Obergeschoß	<u>130,00 m<sup>2</sup></u>				
Berechnungsfläche gesamt	285,00 m <sup>2</sup>	x	EUR 3,245	=	EUR 924,83
			+ 10% USt	=	<u>EUR 92,48</u>
			jährliche Kanalbenutzungsgebühr	=	<u>EUR 1017,31</u>

## GRUNDSTEUER

---

Die Grundsteuer B für sonstigen Grundbesitz berechnet sich wie folgt:

**Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes gemäß Einheitswertbescheid x Hebesatz 500 %**

Beispiel:

Grundsteuermessbetrag gemäß Einheitswertbescheid EUR 45,50

**Jahresgrundsteuer: EUR 45,50 x 500 % = EUR 227,50**

## MÜLLBESEITIGUNG

---

Die Kosten für die Müllbeseitigung sind beim Gemeindeverband Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben in Mold, Tel. Nr. 02982/53310-0, zu erfragen.