

Aufschließungsabgabe

Die Aufschließungsabgabe ist ein Beitrag zu den Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Abstell- und Grünflächen), der Straßentwässerung und der Straßenbeleuchtung. Mit der Bezahlung der Aufschließungsabgabe sind also die Anschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Gas, Telekom etc. noch nicht abgedeckt!

Die Vorschreibung der Abgabe erfolgt dann, wenn

- ein Grundstück oder ein Grundstücksteil im Bauland vom Bürgermeister zum Bauplatz erklärt wird, oder
- eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück erteilt wird, für das bisher noch keine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde.

Die Aufschließungsabgabe ist grundsätzlich nur einmal zu entrichten.

Die Abgabe errechnet sich durch Multiplikation der Berechnungslänge mit dem Bauklassenkoeffizienten und dem Einheitssatz. (Die Aufschließungsabgabe unterliegt nicht der Mehrwertsteuer!)

Aufschließungsabgabe = Berechnungslänge x Bauklassenkoeffizienten x Einheitssatz

Die Berechnungslänge ist die Quadratwurzel der Fläche des Bauplatzes.

Der Bauklassenkoeffizient richtet sich nach der im Bebauungsplan höchstzulässigen Bebauungshöhe. Er beträgt in der Bauklasse I 1,00, und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um je 0,25.

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25 sofern nicht eine Höhe des Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hoheneich gibt es Teilbebauungspläne für die Bereiche Marktplatz, Sonnenweg und Wiesenweg.

Beispiele für die Ermittlung der Gebäudehöhe!



Der Einheitssatz wird vom Gemeinderat festgesetzt und ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte samt Gehsteig, Straßenkanal und -beleuchtung. Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe wurde vom Gemeinderat per Verordnung vom 01.10.2010 mit € 450,- festgelegt. Die Verordnung ist mit 01.01.2011 in Kraft getreten.

Beispiel:

Bauplatz mit 800 m² - ergibt eine Berechnungslänge (Quadratwurzel) von 28,2843
zulässige Bauklasse I/II - ergibt einen Bauklassenkoeffizienten von 1,25 (Baulandbereich ohne Bebauungsplan)
Einheitssatz € 450,-

Berechnung:

28,2843 x 1,25 x 450,00 = Aufschließungsabgabe € 15.909,92

Ergänzungsabgabe

Bei einer Änderung der Grenzen von bereits bestehenden Bauplätzen ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn entweder das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Diese Abgabe ist auch seitens der Baubehörde vorzuschreiben, wenn eine Bauplatzerklärung nur für einen Grundstücksteil, welcher durch Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland umgewidmet wird, erfolgen soll.

Weiters ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Bescheid eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und zuvor anlässlich einer Grundabteilung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der seinerzeitigen Berechnung z.B. kein Bauklassenkoeffizient angewendet wurde (fehlender Bebauungsplan).

Hinsichtlich der Berechnungsformel (Differenzberechnung) darf auf § 39 der NÖ Bauordnung 1996 verwiesen werden.

Von der neuen Berechnungslänge wird die bisherige (alte) Berechnungslänge abgezogen und der Differenzbetrag mit dem zur Zeit der Anzeige der Grenzänderung geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert.

Ziel der Ergänzungsabgabe ist eine gleichmäßige Erfassung sämtlicher Grundstücke (im Bauland) für die eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben ist. Nachträgliche Änderungen sollen durch die Ergänzungsabgabe erfasst werden