



Im Folgenden werden die Kosten eines Bauverfahrens anhand eines repräsentativen Berechnungsbeispiels dargestellt.

Als Beispiel dient dabei der Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Wohnnutzfläche von ca. 140 m². Das Haus ist voll unterkellert und im Erdgeschoß ist eine Doppelgarage, sowie ein Lager-, bzw. Geräteraum mit einer Fläche von ca. 10 m² vorhanden.

Die Kosten bestehen aus:

- den Verfahrenskosten für die Baubewilligung
- dem Erschließungsbeitrag
- den Kanal- und Wasseranschlussgebühren

Für die Berechnung werden folgende Werte angenommen:

Bauplatzfläche:	500 m ²
Baumasse gemäß TVAG gesamt:	1.100 m ³
- davon Keller:	220 m ³
- davon Doppelgarage:	100 m ³
- davon Lager-, bzw. Geräteraum:	30 m ³

VERFAHRENSKOSTEN FÜR DIE BAUBEWILLIGUNG

Für das Bauverfahren fallen Verwaltungskosten, Kommissionsgebühren, „Stempelgebühren“ für Ansuchen, Pläne und sonstige Beilagen und eventuell Barauslagen für externe Sachverständige an. Die genauen Kosten hängen dabei vor allem von der Baumasse des Gebäudes und der Anzahl der eingereichten Pläne ab. Bei diesem Beispiel berechnen sich die Verfahrenskosten wie folgt:

Verwaltungsabgabe:	$1.100 \text{ m}^3 \times 0,60 \text{ €/m}^3 =$	660,00 €
Kommissionsgebühr:	(für Bauverhandlung)	42,00 €
Bundesgebühren:	(„Stempelgebühren“)	168,00 €

Die Gesamtkosten betragen hier **870,00 €** und sind bei Genehmigung des Bauvorhabens zu bezahlen.

ERSCHLIESSUNGSBEITRAG

Im Zuge von Bauvorhaben, bei welchem ein Gebäude neu gebaut, oder ein bestehendes Gebäude vergrößert wird, erhebt die Gemeinde einen Erschließungsbeitrag, welcher zur Deckung der Kosten der Verkehrserschließung dienen soll. Die Höhe dieses Beitrages hängt von der Bauplatzfläche (Bauplatzanteil) und der Baumasse nach TVAG des Gebäudes (Baumassenanteil) ab. Bei diesem Beispiel berechnet sich der Erschließungsbeitrag wie folgt:

Bauplatzanteil:	$500 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 \times 1,50 =$	8.437,50 €
Baumassenanteil:	$1.100 \text{ m}^3 \times 11,25 \text{ €/m}^2 \times 0,70 =$	8.662,50 €

Erschließungsbeitrag gesamt: 17.100,00 €

Der Erschließungsbeitrag kann frühestens mit Baubeginn und spätestens 4 Jahre nach Baubeginn vorgeschrieben werden. Die Gemeinde ist bemüht, den Beitrag während der Bauphase vorzuschreiben, allerdings ist das nicht immer möglich, daher sollten Sie **beim Schließen des Baukontos unbedingt berücksichtigen, ob noch Vorschreibungen ausständig sind.**

Die Gemeinde Wildschönau fördert den Bau von Eigenheimen durch eine Rückerstattung von 25 % des Erschließungsbeitrages, wenn die Voraussetzungen gemäß der Richtlinie für Wohnbau- und Wirtschaftsförderung eingehalten sind.

KANAL – UND WASSERANSCHLUSSGEBÜHREN

Beim Neubau und der Vergrößerung von Gebäuden werden ebenfalls Kanal- und Wasseranschlussgebühren eingehoben. Dies natürlich nur, wenn ein Netzanschluss der Gebäude vorhanden, bzw. geplant ist. Diese Gebühren können frühestens ab dem Zeitpunkt des Anschlusses an das Kanal-, bzw. Wassernetz der Gemeinde vorgeschrieben werden und ebenfalls bis 4 Jahre nach dem Anschluss. Die Höhe der Gebühr hängt von der Baumasse des Gebäudes ab, wobei hier Kellerräume, Garagen, Abstellräume, Dachböden usw. abgezogen werden. Im Beispiel berechnet sich die Höhe wie folgt:

Bemessungsgrundlage:

Baumasse gemäß TVAG gesamt:	1.100 m ³
- Baumasse Keller:	- 220 m ³
- Baumasse Doppelgarage:	- 100 m ³
- Baumasse Lager-, bzw. Geräteraum:	- 30 m ³
=> Baumasse für Kanal- und Wasseranschluss =	<u>750 m³</u>

Die Gebühren für den Kanal- und Wasseranschluss werden jährlich angepasst, hier werden die für das Jahr 2026 gültigen Sätze verwendet.

Kanalanschlussgebühr:	750 m³ x 6,72 €/m² =	5.040,00 €
	USt. 10%	504,00 €
Wasseranschlussgebühr:	750 m³ x 3,70 €/m² =	2.775,00 €
	USt 10%	277,50 €

GESAMTKOSTEN

Im Beispiel fallen für den Bau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses **Kosten in der Höhe von 26.566,50 €** an, welche für die Baubewilligung, sowie die Erschließungs- sowie Anschlusskosten an die Gemeinde zu bezahlen sind.

Für eine genauere Berechnung Ihrer individuellen Kosten, kann der Beispielrechner auf der Homepage der Gemeinde verwendet werden.

Es wird jedenfalls dringend empfohlen, diese Kosten bereits frühzeitig zu berücksichtigen, ebenso wie den Umstand, dass diese womöglich erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorgeschrieben werden könnten.