



GEMEINDE MATZENDORF-HÖLLES

Badenerstraße 19, 2751 Matzendorf-Hölles

E-Mail: gemeinde@matzendorf-hoelles.at

Tel.: 02628/62907

Bauen und Wohnen in der Gemeinde Matzendorf-Hölles



Amtsstunden der Gemeinde Matzendorf-Hölles:

ÖFFNUNGSZEITEN:

Montag - Dienstag:	07:30 Uhr - 11:30 Uhr
Mittwoch:	15:00 Uhr - 19:00 Uhr
Donnerstag:	geschlossen
Freitag:	07:30 Uhr - 11:30 Uhr



Liebe BürgerInnen!

Als Bürgermeister der Gemeinde Matzendorf-Hölles freut es mich besonders, dass Sie unsere Gemeinde als Ihre zukünftige HEIMAT in Erwägung ziehen.

In dieser Broschüre möchten wir Ihnen die häufigsten Fragen rund um das Thema Bauen und Wohnen im Voraus beantworten. Diese Seiten dienen lediglich zur Information und sollen Ihnen einen Überblick darüber geben, was bei einem Bauverfahren/einer Bauverhandlung zu beachten ist.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Wenn Sie beabsichtigen ein Bauwerk oder ein Gebäude zu errichten, sowie einen Zu- oder Umbau planen, treten Sie bitte vorher mit der Baubehörde der Gemeinde Matzendorf-Hölles in Kontakt um sich unter anderem über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart eines Grundstückes, Kosten und Pflichten oder eine Bausperre, zu informieren.

Ob es sich um ein bewilligungspflichtiges, anzeigepflichtiges oder meldepflichtiges Bauvorhaben handelt und welche Unterlagen dafür notwendig sind, erfahren Sie über die NÖ Bauordnung in der aktuellen Fassung unter <https://www.ris.bka.gv.at>, aber auch bei Ihrem Bauunternehmen, bzw. Ihrem Bauleiter.

Ihr Bürgermeister

Franz Stiegler



Alfred Kollar

Bei Ihrem Bauvorhaben werden Sie betreut von unserem langjährigen und erfahrenen Mitarbeiter Alfred Kollar in der Funktion des Amtsleiters und Leitung Bauwesen

Inhalt

AUF DEM GEMEINDEAMT.....	4
Das Ansuchen.....	4
Beilagen für Bauansuchen	4
EINMALIGE KOSTEN	5
Bauplatz	5
Die Aufschließungsabgabe.....	5
Ergänzungsabgabe für Aufschließung.....	5
Grunderwerbssteuer	6
Grundbucheintragung.....	6
Kommisisionsgebühren, Verwaltungsabgaben	6
Bundesgebühren	6
KANAL	7
Kosten für Kanalanschluss.....	7
Ergänzungsabgabe Kanal	8
WASSER	8
Kosten für Wasseranschluss	8
Ergänzungsabgabe Wasser.....	8
Wohnbaudarlehen.....	8
Besteht eine Bauverpflichtung?	9
JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE ABGABEN	9
Grundsteuer	9
Kosten für Kanalbenützung	9
Wasserbereitstellung.....	10
Wasserbezugsgebühr.....	10
Müllabfuhr	10
Erdgasversorgung.....	10
Telefon.....	10
DAS BIETET UNSERE GEMEINDE.....	11

Alle Angaben Stand - Februar 2025

AUF DEM GEMEINDEAMT

Das Ansuchen

Gerne können Sie ein schriftliches Ansuchen auf Ankauf des Grundstückes zur Errichtung eines Eigenheimes an die Gemeinde Matzendorf-Hölles, welches Ihre Kontaktdaten und die genaue Bezeichnung des Grundstückes beinhaltet, richten.

Dieses wird in der nächsten Gemeinderatssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Es gibt **EINEN Bebauungsplan** auf Bauland Wohnen in der Gemeinde Matzendorf-Hölles, und es gilt die NÖ Bauordnung 2014 idgF.

Aufschließung ist gemäß § 38 NÖ Bauordnung 2014 zu entrichten. Es besteht kein Bauzwang, allerdings muss laut Niederösterreichischer Bauordnung innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau begonnen werden und die Meldung über den Baubeginn abgegeben sein.

Die Fertigstellung ist innerhalb von 5 Jahren nach Baubeginn am Gemeindeamt vorzulegen.

Beilagen für Bauansuchen

1. Nachweis des Fahr- und Leistungsrechtes (§ 11 Abs.3), sofern erforderlich
2. Bauplan, dreifach
3. Baubeschreibung, dreifach
4. Teilungsplan eines Vermessungsbefugten, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12)
5. Bei Veränderungen der Höhenlage des Geländes (§ 14 Z 6) Lageplan, Schnitt und Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens (Darstellung des rechtmäßig bestehenden Geländes und der geplanten Geländeänderung in den Schnitten und Ansichten), dreifach
6. Energieausweis, dreifach sofern erforderlich
7. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme bei Errichtung und größeren Renovierungen von Gebäude (§ 43 Abs. 3)
8. AGWR Datenblatt (befüllt durch den Baumeister)

Die Gebühren des Baubewilligungsverfahrens bestehen aus:

- Kommissionsgebühren
- Bundesgebühren
- Verwaltungsabgaben

Grundlegende Daten zu Ihrem Grundstück, wie

- Wasser- und Kanalpläne
- Grundstücksnummer
- Flächenausmaß
- Höhenangabe bzw. Bezugsniveau entlang der Straße oder Gehweges
- Zukünftige Hausnummer

Können Sie jederzeit während der Amtszeiten der Gemeinde Matzendorf-Hölles in Erfahrung bringen.

Die für ein Baubewilligungspflichtiges Verfahren nötigen Dokumente benötigen wir sowohl analog als auch digital eingereicht.

EINMALIGE KOSTEN

Bauplatz

Derzeit gültiger Bauplatzpreis in der Gemeinde Matzendorf-Hölles:

Der Grundpreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, um einen groben Richtwert zu erreichen, bitten wir Sie sich mit Institutionen wie z.B. Ihrer Bank oder Kreditinstitut in Verbindung zu setzen. Auch auf <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/niederoesterreich/wiener-neustadt-land/>, finden Sie diesbezüglich hilfreiche Informationen.

Die Aufschließungsabgabe

Diese Abgabe ist ein Beitrag des Bauwerbers für die Herstellung der Straße, des Gehsteiges, des Straßenentwässerungskanal und der Straßenbeleuchtung und wird aus Anlass (Bauplatzerklärung bzw. erstmalige Errichtung eines Gebäudes) mit einem eigenen Bescheid vorgeschrieben. Berechnung:

Wurzel der Grundfläche mal 1,25 (Bauklassenkoeffizient) mal Einheitssatz. Der Einheitssatz beträgt derzeit € 700,-

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksgröße 1000m², Bauklasse II

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{\text{Grundstücksgröße (BL)}} \times \text{Einheitssatz (ES)} \times \text{Bauklassenkoeffizient (BKK)}$

$\sqrt{1000} = 31,6228 \times € 700,- \times 1,25 = € 27669,95$

Ergänzungsabgabe für Aufschließung

Aufgrund § 39 der NÖ Bauordnung i.d.g.F können bei Neu- und Zubauten bzw. Erweiterung (Erhöhung der Kubatur) des bestehenden Wohnhauses/Gebäude (usw.) Ergänzungsgebühren zur Aufschließungsabgabe entstehen.

BKK alt = 1 oder höher

$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$

Die Baulänge (BL) ergibt sich aus der Wurzel der Bauplatzgröße.

Rechenbeispiel:

BKK (Bauklassenkoeffizient) gem. § 39 ABS. 3 NÖ BO 2014:	1,25
<u>Abzgl. BKK bei der erstmaligen Festsetzung der Aufschließungsabgabe:</u>	<u>1,00</u>
Ergibt eine Differenz von:	0,25

Grundstück	Flächenmaß	Berechnungslänge	x	BKK	x	Einheitssatz	=	Aufschließungsabgabe
Nummer xy	800,5 m ²	28,2931		0,25		€700,00		4951,30

Bitte beachten Sie, dass bei der Berechnung des GESAMTMAß des im Bauland befindlichen Grundstückes, worauf sich der Anlassfall (Bauvorhaben) befindet, herangezogen wird!

Wir empfehlen Ihnen VOR jedem Bauvorhaben im Gemeindeamt nachzufragen!

Grunderwerbssteuer

Diese beträgt 3,5% des Kaufpreises und wird vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorgeschrieben.

Grundbucheintrag:

1,1% vom Kaufpreis, der auf der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ausgewiesen ist, werden für die Eintragung ins Grundbuch verrechnet.

Bei Schenkungsverträgen erfolgt die Bemessung nach Einheitswert.

Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe des Vorhabens verschieden, derzeit sind gemäß der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 und des NÖ Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes **€ 0,60/m²** neuer Geschoßfläche in Rechnung zu stellen.

Es ist ein **Mindestbetrag von € 116,00,-** zur Vorschreibung zu bringen.

Die zur Anwendung zu bringenden Verwaltungsabgaben sind in den Tarifposten der vorangeführten Gesetze festgelegt.

Bundesgebühren

Das Bauansuchen unterliegt pro Bauvorhaben einer Bundesgebühr von € 14,30.

Durchschnittliche Kosten der baubehördlichen Bewilligung (Verwaltungsgebühren und Bundesgebühren): ca. 700 €

KANAL

Kosten für den Kanalanschluss

Kanaleinmündungsabgabe:

Einheitssatz für	Mischwasser:	€ 13,80 + 10% USt.	/ m ² Berechnungsfläche
	Schmutzwasser:	€ 13,80 + 10% USt.	

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten. Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche (größtes oberirdisches Geschoß) mit der um 1 erhöhten Anzahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschosse multipliziert und das Produkt um 15% der unverbauten Fläche (maximal 500 m²) vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche.

Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlussverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

Rechenbeispiel:

Für die Kanaleinmündungsabgabe (**Schmutzwasser**) für ein Wohnhaus bestehend aus:

Kellergeschoß	.....	100m ²
Erdgeschoß	.....	130m²
Obergeschoß	.....	100m ²
Unbebaute Fläche	.....	850m ²

Berechnung Hälfte der bebauten Fläche:

130/2=65,00 m ² x angeschlossene Geschosse +1: (3 + 1 = 4)	260 m ²
<u>Zuzüglich 15% der unbebauten Fläche (max. 500m²)</u>	75 m ²
Ergibt Berechnungsfläche	335 m ²

Fläche 335,00 x Einheitssatz: € 13,80 = **Kanaleinmündungsabgabe €4623,00 zzgl. 10% USt.**

Ergänzungsabgabe Kanal

Ändert sich die der Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe zugrunde gelegten Berechnungsfläche für die angeschlossene Liegenschaft durch Um- und Zubauten, (ist das binnen 2 Wochen an die Gemeinde zu melden) und es ist eine Ergänzungsabgabe zu der bereits vorgeschriebenen Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Es wird ein Erhebungsbogen an Sie zugesendet, dieser wird von Ihnen kontrolliert und unterfertigt an uns retourniert. Auf Grund dieser Angaben werden die Ergänzungsabgaben berechnet.

WASSER

Kosten für den Wasseranschluss

Einheitssatz: € 9,00 +10% USt.

Eine Wasseranschlussabgabe ist für den Anschluss an die Gemeindewasserleitung zu entrichten. Die Höhe der Wasseranschlussabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche bei Wohngebäuden mit der um 1 erhöhten Anzahl der an die Wasserleitung angeschlossenen Geschosse multipliziert, in allen anderen Fällen verdoppelt wird, und das Produkt um 15% der unbebauten Fläche (maximal 500m²) vermehrt wird.

Berechnungsbeispiel für die Wasseranschlussabgabe für ein Wohnhaus mit:

Kellergeschoß	.....	100m ²
Erdgeschoß	.....	130m²
Obergeschoß	.....	100m ²
Unbebaute Fläche	.....	850m ²

Berechnung :

Hälfte der bebauten Fläche x angeschl. Geschöße +1: (3+1=4)	260 m ²
<u>Zuzüglich 15% der unbebauten Fläche (max. 500m²)</u>	<u>75 m²</u>
Ergibt Berechnungsfläche von	335 m ²

Fläche 335,00 x Einheitssatz: € 9,00 = **Wasseranschlussabgabe €3015,00 zzgl. 10% USt.**

Ergänzungsabgabe Wasser

Ändert sich die Berechnung der Wasseranschlussabgabe zugrunde gelegten Berechnungsfläche für die angeschlossene Liegenschaft durch UM- oder Zubauten, ist eine Ergänzungsabgabe zu der bereits vorgeschriebenen Wasseranschlussabgabe zu entrichten.

Es wird ein Erhebungsbogen an Sie zugesendet, dieser wird von Ihnen kontrolliert und unterfertigt an uns retourniert. Auf Grund dieser Angaben werden die Ergänzungsabgaben berechnet.

Wohnbaudarlehen

Vom Land Niederösterreich: Siehe Landes-Homepage: <https://www.noel.gv.at> – Förderungen – Bauen und Wohnen

Besteht eine Bauverpflichtung?

Derzeit gibt es in Matzendorf-Hölles keine Gemeindebauplätze zu erwerben, grundsätzlich gilt eine Bauverpflichtung auf Gemeindebauplätzen, auf Privatbauplätzen gilt keine Bauverpflichtung.

JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE ABGABEN

Diese Abgaben, Gebühren, Steuern sind vierteljährlich und zwar jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November für das laufende Kalendervierteljahr zur Zahlung fällig.

Grundsteuer – bebaute Grundstücke

Die Grundsteuer wird vom Gemeindeabgabenverband verrechnet, eingehoben und wie folgt aufgeschlüsselt:

Grundsteuer B: 500 von 100 des Steuermessbetrages (der Grundsteuermessbetrag wird aufgrund des Grundsteuergesetzes 1955 durch das Finanzamt festgelegt)

Abweichend von den vierteljährlichen Fälligkeiten wird die Grundsteuer B am 15. Mai fällig, wenn diese € 75,00 nicht übersteigt.

Kosten für Kanalbenützung

Kanalbenützungsgebühr € 2,00 + 10% USt.

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Die Kanalbenützungsgebühr errechnet sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz.

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. Ein angeschlossenes Kellergeschoß wird nicht berücksichtigt.

Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlussverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

Werden von einer Liegenschaft in das Kanalsystem Schmutzwässer und Niederschlagswässer eingeleitet, so gelangt in diesem Fall ein um 10% erhöhter Einheitssatz zur Anwendung. Die Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr erfolgt vierteljährlich und ist jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Berechnungsbeispiel für die Kanalbenützungsgebühr:

Wohngebäude, keine gewerbliche Nutzung Schmutzwasserkanal inkl. RW:

Kellergeschoß	.....	100m ²
Erdgeschoß	.....	120m²
Obergeschoß	.....	100m ²

Berechnung:

Summe aller angeschlossenen Geschoßflächen (Keller wird nicht berücksichtigt):

220m² x Einheitssatz €2,00 = Kanalbenützungsgebühr jährlich: €440,00 inkl. 10% USt.

Wasserbereitstellung

Bereitstellungsbetrag €16,00/m³ Nennbelastung + 10% USt. Pro Jahr; vierteljährliche Vorschreibung

Für die Bereitstellung des Gemeindewassers ist jährlich eine Gebühr zu entrichten. Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Nennbelastung des Wassermessers mal dem Bereitstellungsbetrag. So beträgt die jährliche Wasserbereitstellungsgebühr z.B. für eine Nennbelastung vom 3m³ x 16,00 € = 48,00 € + 10% USt.

Wasserbezugsgebühr

Einheitssatz: € 1,08/m³ + 10 % USt.

Für den Wasserbezug aus der Gemeindewasserleitung ist eine Wasserbezugsgebühr zu entrichten. Die Wasserbezugsgebühr ist derart zu berechnen, dass die vom Wassermesser innerhalb eines Ableserzeitraums (im 3ten Quartal im Jahr - 01. Juli bis 30. Juni) als verbraucht angezeigte Wassermenge in Kubikmeter mit der für einen Kubikmeter festgesetzten Grundgebühr vervielfacht wird. Die Vorschreibung erfolgt vierteljährlich.

Anlässlich der Vorschreibung des 1. Quartals des Folgejahres erfolgt eine Abrechnung der geleisteten Teilzahlungen mit der aufgrund der Ablesung errechneten Wasserbezugsgebühr und es werden die Teilbeträge für die folgenden Quartalsvorschreibungen neu festgesetzt.

Müllabfuhr

Die Abführung des Mülls erfolgt durch den Abfallverband WNSKS (Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunalservice). Weiterführende Informationen unter: <https://www.wiener-neustadt.at/de/abfall>

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung in Matzendorf-Hölles wird von der EVN gestellt. Weiterführende Informationen unter: <https://www.evn.at/>

Telefon

Fragen zu einem Telefonanschluss klären Sie bitte mit A1 Festnetz unter +43 800 664 100

Öffnungszeiten: **Mo. – Fr. 07:00 – 22:00**

<https://breitbandatlas.gv.at/> mit diesem Link können Sie die Internetleistung (Festnetz und Mobilfunk) abfragen.

Alle Angaben – Preise, Einheitssätze etc. – Stand Februar 2025 – ohne Gewähr

DAS BIETET UNSERE GEMEINDE MATZENDORF-HÖLLES

- Kindergarten 2 Kleinkindgruppen 4 Kindergruppen
- Nachmittagsbetreuung im Kindergarten
- Volksschule, Neu – bzw. Umbau in Planung
- Schulische Nachmittagsbetreuung (in Planung)
- Kinderhort (Die Rasselbande)
- Kirche, Friedhöfe
- Nahversorger (Billa)
- Gute Busanbindung nach Wiener Neustadt
- Ca 10 Autominuten zur Autobahnanbindung Wöllersdorf A2 Richtung Graz und Wien
- Allgemeinmedizinerin im Gemeindezentrum
- Radwege, Wanderwege
- Pecherlehrpfad (Pecherpfad Hölles immaterielles UNESCO-Kulturerbe)
- Fußballplatz, Spielplätze, Tennisplatz
- Betriebsgebiet
- Hartberger – Weinbau & Buschenschank
- Gasthaus Zöhling (Pension/ Frühstückspension)
- Café Das Mizi's
- Leberkäsheurigen Fam. Norbert Groß
- Weingut Gerhard & Maria Schagl
- Heuriger Grund 8
- Heuriger zum 30er Grund
- Stelzenheuriger Herbert & Birgit Schagl
- Weinbau Michael Groiss
- Mehrere Vereine wie Elternverein Matzendorf-Hölles, Gemeinsam Schön Ma-Hö
- In ca. 45 Minuten in Wien
- Ab Hofladen, Eier Automat im Orts Zentrum
- Festsaal im Gemeindezentrum zum Mieten (bietet Platz für 50-300 Personen)
- Fahrender Bäcker mit Stopps in Matzendorf-Hölles
- Soziale Dienste: Pflegezentrum „Lissi Care“
- Eigene Topothek auf der Gemeindehomepage
- Diverse selbstständige Handwerker und Dienstleistungsbetriebe
- Raiffeisenbank – mit Bankomat
- Und vieles mehr - <https://www.matzendorf-hoelles.at> - für mehr Infos

NOTIZEN

[illegible]