



MARKTGEMEINDE GUNTERSDORF

F.W.Raiffeisen Platz 3, 2042 Guntersdorf

E-Mail: gemeinde@guntersdorf.at
Tel.02951/2247

Bauen und Wohnen in der Marktgemeinde Guntersdorf



Amtsstunden der Marktgemeinde Guntersdorf:

ÖFFNUNGSZEITEN

MO bis FR 08:00 – 11:00 Uhr

DI 17:00 – 19:00 Uhr



Liebe Bürger!

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

Die noch zur Verfügung stehenden Bauplätze finden Sie unter www.guntersdorf.at. Rubrik: Bauen & Wohnen

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 Marktgemeinde Guntersdorf in Kontakt um sich u.a. über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart eines Grundstückes, Kosten und Pflichten oder eine Bausperre, zu informieren.

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

**Bürgermeister
Ing. Mag. Roland Weber**

Inhalt

AUF DEM GEMEINDEAMT	4
Das Ansuchen	4
Beilagen für Bauansuchen	4
EINMALIGE KOSTEN	5
Bauplatz	5
Die Aufschließungsabgabe	5
Ergänzungsabgabe für Aufschließung	5
Vertragskosten	6
Grunderwerbssteuer	6
Grundbucheintragung	6
Kommissionsgebühren, 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 MARKTGEMEINDE	11
Alle Angaben - Stand November 2025	

AUF DEM GEMEINDEAMT

Das Ansuchen

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

Dieses wird in der nächsten Gemeinderatssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Es gibt **KEINEN Bebauungsplan** auf Bauland Wohnen in der Marktgemeinde Guntersdorf, das heißt es gilt die NÖ Bauordnung 2014 idgF.

Seit **19.10.2018** gilt lt. Gemeinderatsbeschluss vom 02.10.2018 **eine Stellplatzverordnung**.

Aufschließung ist gemäß § 38 NÖ Bauordnung 2014 zu entrichten. Es besteht ein Bauzwang, das heißt innerhalb von 1 Jahren muss mit einem bewilligten Projekt begonnen werden und die Meldung über den Baubeginn abgegeben sein.

Die Fertigstellung ist innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn am Gemeindeamt vorzulegen.

Beilagen für Bauansuchen

1. Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (§ 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 Gebäuden (§ 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 des Gehweges,
- zukünftige Hausnummer

können Sie jederzeit während der Amtszeiten der Marktgemeinde Guntersdorf in Erfahrung bringen.

EINMALIGE KOSTEN

Bauplatz

Derzeit gültiger Bauplatzpreis in der Marktgemeinde Guntersdorf:

Guntersdorf Ida-Krottendorf-Gasse:	€ 120,-/m ² o. Aufschließung
Guntersdorf Meierhof:	€ ,-/m ² plus Aufschließungsergänzung
Großnondorf :	€ 18,-/m ² o. Aufschließung - geschlossene Bauweise
	€ ,-/m ² o. Aufschließung - offene Bauweise

Die Aufschließungsabgabe

Diese Abgabe ist ein Beitrag des Bauwerbers für die Herstellung der Straße, des Gehsteiges, des Straßenentwässerungskanals 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 € 650,--.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksgröße 1000 m², Bauklasse II

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{\text{Grundstücksgröße (BL)}} \times \text{Einheitssatz (ES)} \times \text{Bauklassenkoeffizient (BKK)}$
 $\sqrt{1000} = 31,6228 \times € 650,-- \times 1,25 = € 25.693,51$

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 neu – BKK alt) x BL x ES neu

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

Rechenbeispiel:

BKK (Bauklassenkoeffizient) gem. § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014:	1,25
abzgl. BKK bei der erstmaligen Festsetzung der Aufschließungsabgabe:	1,00
ergibt eine Differenz von:	0,25

Grundstück	✓	Flächenausmaß	Berechnungslänge	x	BKK	x	Einheitssatz	=	Aufschließungsabgabe
Nummer	xy	800,5 m ²	28,2931		0,25		€ 650,00		€ 4.597,63

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

Wir empfehlen Ihnen VOR jedem Bauvorhaben im Gemeindeamt nachzufragen!

Vertragskosten

Die Kaufvertragskosten sind vom Käufer zu bezahlen. Der Vertrag wird von der Marktgemeinde Guntersdorf bei einem Rechtsanwalt in Auftrag gegeben. Die Kosten belaufen sich zurzeit auf ca. 2.000,- € plus Barauslagen.

Grunderwerbssteuer

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

Grundbucheintragung

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 dem 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,-** 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 € 21,00.

Durchschnittliche Kosten der baubehördlichen Bewilligung (Verwaltungsgebühren und Bundesgebühren): ca. 800 €

KANAL

Kosten für den Kanalanschluss

Kanaleinmündungsabgabe:

Einheitssatz für	Mischwasser:	€ 14,00 + 10 % Ust.
	Schmutzwasser:	€ 11,80 + 10 % Ust.
	Regenwasser:	€ 5,40 + 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	.....	100 m ²
Erdgeschoß	.....	130 m²
Obergeschoß	.....	100 m ²
Unbebaute Fläche	.....	850 m ²

Berechnung Hälfte der bebauten Fläche:

130/2=65,00 m ² x angeschlossene Geschosse +1: (3 + 1 = 4)	260 m ²
zuzüglich 15% der unbebauten Fläche (max. 500 m ²)	75 m ²
ergibt Berechnungsfläche	335 m ²

Fläche 335,00 x Einheitssatz: € 11,80 = **Kanaleinmündungsabgabe € 3.953,00 zzgl. 10 % USt**

Rechenbeispiel:

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

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

Berechnung Hälfte der bebauten Fläche:

130/2=65,00 m ² x angeschlossene Geschosse: (0 + 1 = 1)	65 m ²
zuzüglich 15% der unbebauten Fläche (max. 500 m ²)	75 m ²
ergibt Berechnungsfläche	140 m ²

Fläche 140,00 x Einheitssatz: € 5,40 = **Kanaleinmündungsabgabe € 756,00 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) ist eine Ergänzungsabgabe zu der bereits vorgeschriebenen Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Die Liegenschaft wird von uns vermessen und anschließend 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: € 6,00 +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 500 m²) vermehrt wird.

Berechnungsbeispiel für die Wasseranschlussabgabe für ein Wohnhaus mit:

Kellergeschoss	.....	100 m ²
Erdgeschoss	.....	130 m ²
Obergeschoss	.....	100 m ²
Unbebaute Fläche	.....	850 m ²

Berechnung:

Hälfte der bebauten Fläche x angeschl. Geschosse +1: (3+1=4) 260 m²
zuzüglich 15 % der unbebauten Fläche (max. von 500 m²) 75 m²
ergibt Berechnungsfläche von 335 m²

Fläche 335,00 m² x Einheitssatz: € 6,00 = **Wasseranschlussabgabe € 2.010,00 zzgl. 10 % USt.**

Ergänzungsabgabe Wasser

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

Die Liegenschaft wird von uns vermessen und anschließend 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 <http://www.noel.gv.at/> - Förderungen - Bauen und Wohnen.

Besteht eine Bauverpflichtung?

Ja, auf Gemeindebauplätzen. Der Baubeginn muss innerhalb von einem Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgen.

Nein, auf Privatbauplätzen.

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

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

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

Kosten für Kanalbenützung

Kanalbenützungsgebühr € 2,3654 + 10 % USt (Trennsystem mit Regenwasser)

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	.....	100 m ²
Erdgeschoß	.....	120 m ²
Obergeschoß	.....	100 m ²

Berechnung:

Summe aller angeschlossenen Geschoßflächen (Keller wird nicht berücksichtigt):

220 m² x Einheitssatz € 2,602 = Kanalbenützungsgebühr jährlich: € 572,44 inkl. 10 % USt.

Wasserbereitstellung

Bereitstellungsbetrag: € 22,50/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 von 3 m³ x 22,50 € =67,50 € + 10 % USt.

Wasserbezugsgebühr

Einheitssatz: € 1,88/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 Ablesezeitraums (1. Oktober bis 30. September) 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 Einhebung der Müllgebühren erfolgt durch den Abfallverband Hollabrunn.

Tarife: <https://hollabrunn.umweltverbaende.at/?kat=11>

Erdgasversorgung

In unserer Siedlung – Ida-Krottendorf Gasse gibt es KEINEN Erdgasanschluss.

Telefon

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

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

<https://breitbandatlas.gv.at/48.647331/16.046117/Festnetz/> mit diesem Link können Sie die Internetleistung (Festnetz, und Mobilfunk) abfragen.

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

DAS BIETET UNSERE MARKTGEMEINDE

- Ausbau der S3 – dadurch keine Durchzugsstraße aber direkte Anbindung im Norden an die S3 – in ca. 50 Minuten in Wien (nur 5 Minuten bis Hollabrunn)
- Bahnhof in Guntersdorf – Wieselzug
- Kindergarten
- Volksschule
- Schulische Nachmittagsbetreuung
- Allgemeinmedizinerin mit Apotheke (Homöopathie)
- Barrierefreie Wohnung ober der Ordination am Kirchenplatz
- Restaurant – Gasthaus an der Kreuzung
- Vinothek Wein & Genuss Ing. Hausgnost
- Bäckerei und Konditorei Angenbauer
- Nahversorger – Billa
- Physiotherapeutin und Masseurin
- Ab Hofläden - Honig, Äpfel, Bäckerei, Kartoffel, Säfte, etc.
- Friseur
- Fußpflege, Kosmetik
- Bankomat und Konto-Manager (Kontoauszugsdrucker mit Überweisungsfunktion)
- Hermesshop
- Kirche, Friedhof, Schloss
- Tennisplatz, Fußballplatz, Spielplätze
- Musikerheim, Freiwillige Feuerwehr, Feuerwehrjugend, Landjugend, Tut Gut, Turnverein, Trachtenkapelle, Dorferneuerungsverein
- Monatlich: Kleinkindtreffen, Kindertreffen, Seniorentreffen
- Radwege, Wanderwege, Tennisverein,
- in 15 Minuten mit dem Bus in die Schulstadt Hollabrunn
- Betriebsgebiet
- Diverse Veranstaltungen (Kirtag, FF- Fest, Schlosskonzert, etc.)

NOTIZEN