



Information zum Aufschließungsbeitrag im Bauland

Mit dem OÖ ROG 1994 wurde ein Aufschließungsbeitrag für als Bauland gewidmete Grundstücke eingeführt, die nicht bebaut sind, soweit sie infrastrukturell (Kanal, Wasser, öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde) aufgeschlossen sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine **Vorauszahlung** der im Fall der Bebauung ohnehin fälligen Anschlusskosten.

Die Gemeinde hat dem Eigentümer eines im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesenen, jedoch nicht bebauten Grundstückes, je nach tatsächlicher Aufschließung desselben durch eine gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, eine gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage oder durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde einen Aufschließungsbeitrag vorzuschreiben.

Als bebaut gilt ein Grundstück,

- auf dem ein Gebäude errichtet ist, das nicht unter § 3 Abs. 2 Z 5 der Oö. Bauordnung 1994 fällt, oder
- auf dem mit dem Bau eines solchen Gebäudes tatsächlich begonnen wurde oder
- das mit einem unter a oder b genannten Grundstück eine untrennbare wirtschaftliche Einheit bildet.

Als aufgeschlossen gilt ein Grundstück, wenn es

- von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
- von der für den Anschluss in Betracht kommenden Wasserversorgungsanlage nicht mehr als 50 m entfernt liegt oder
- durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen ist. (Ein Grundstück gilt auch durch einen über ein anderes Grundstück führenden Privatweg als aufgeschlossen!)

Berechnung:

- **Aufschließungsbeitrag für Wasser bzw. Kanal:**

Der Aufschließungsbeitrag berechnet sich aus dem Produkt des Einheitssatzes und der Grundstücksfläche in Quadratmeter, die innerhalb des Anschlussbereichs von 50 m liegt; für Grundstücke, die mit einem Teil ihrer Fläche, der weniger als 500 m² groß ist, in den Anschlussbereich reichen, ist der Berechnung jedenfalls eine Fläche von 500 m² zugrunde zulegen, soweit nicht das Grundstück insgesamt kleiner ist.

Einheitssätze:	Wasser	Kanal
Wohngebiet/Dorfgebiet	€ 0,73/m ²	€ 1,45/m ²
Betriebsbaugebiet/MB	€ 0,36/m ²	€ 0,73/m ²

Beispiel:

Grundstück mit einer Größe von insgesamt: 4.300 m², jedoch nur 900 m² liegen im Bauland (Widmung Wohngebiet).

Berechnung des Aufschließungsbeitrages für **Wasserversorgungsanlage:**

900 m² anrechenbare Grundstücksgröße x € 0,73 = € 657,00

Berechnung des Aufschließungsbeitrages für **Abwasserentsorgungsanlage:**

900 m² anrechenbare Grundstücksgröße x € 1,45 = € 1.305,00



- **Aufschließungsbeitrag für Verkehrsfläche:**

Der Aufschließungsbeitrag für die öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde errechnet sich aus dem Produkt der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz; der sich daraus ergebende Betrag ist um 60 % zu vermindern.

Die **anrechenbare Breite (B)** der Verkehrsfläche beträgt unabhängig von der tatsächlichen Breite **3 Meter (m)**. Die **anrechenbare Frontlänge (F)** ergibt sich aus der **Quadratwurzel der Größe des zu bebauenden Bauplatzes oder Grundstückes**.

Der **Einheitssatz (ES)** wurde mit Verordnung der Oö. Landesregierung vom 01.05.2013 mit **€ 72,00 pro Quadratmeter** festgesetzt.

Falls der Tragkörper der Verkehrsfläche noch nicht hergestellt wurde, sind vorerst nur 50 % des Aufschließungsbeitrages für Verkehrsfläche zu entrichten.

Beispiel:

Grundstück mit einer Größe von insgesamt: 4.300 m², jedoch nur 900 m² liegen im Bau-land (Widmung Wohngebiet). Dieses Grundstück ist durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde aufgeschlossen, welche derzeit nur in Schotter ausgeführt ist.

3 m (B) x Wurzel aus 900 m ² (F) x € 72,00 (ES)	€	6.480,00
Davon 50 v.H., weil vorerst nur der Tragkörper hergestellt wurde.	€	3.240,00
Abzüglich 60 % gem. § 26 (1) Z 2 letzter Satz Oö. ROG 1994 idF der Oö. ROG-Novelle 1999	- €	1.944,00
Aufschließungsbeitrag gesamt:	€	1.296,00

Der Aufschließungsbeitrag ist durch Bescheid vorzuschreiben und in fünf aufeinander folgenden Kalenderjahren in jährlichen Raten zu je 20 % fällig.

Weiters ist je nach Aufschließung für Wasser und Kanal ein **jährlicher Erhaltungsbeitrag** vorzuschreiben.

Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erhaltungsbeitrages besteht ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des entsprechenden Aufschließungsbeitrages und endet mit der Vorschreibung der Anschlusskosten.

Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung:

- durch eine **Wasserversorgungsanlage € 0,11/m²** und
- durch eine **Abwasserentsorgungsanlage € 0,24/m²**.

Bei einer späteren Bebauung des betroffenen Grundstückes ist der geleistete Aufschließungsbeitrag für Kanal- und Wasserleitungsanschlussgebühren sowie für den Verkehrsflächenbeitrag anzurechnen, nicht jedoch der Erhaltungsbeitrag!