



**STADT WELS**  
Steuerverwaltung

Stadtplatz 1, 4600 Wels  
Bearbeiter: Nadja Weber  
Zimmer Nr. 289  
Tel.: +43 7242 235 5990  
E-Mail: stv@wels.gv.at  
UID-Nr.: ATU23478804  
**wels.at**

# Merkblatt

Verkehrsflächenbeitrag/  
Straßengrunderwerbskostenbeitrag

Die Aufschließung von Grundstücken ist mit großen Kosten verbunden. In Abwägung des vor allem für die Anrainer gegebenen Interesses, eine ordnungsgemäße Aufschließung ihrer Grundstücke zu erhalten, hat der Oö. Landesgesetzgeber die Bauwerber bzw. Grundeigentümer verpflichtet, als anteilige Kostenbeteiligung einmalige Aufschließungs- bzw. Anliegerbeiträge zu leisten. Da früher oder später bei jedem Grundstück einmal eine Bauplatzbewilligung oder Baubewilligung für den Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden erforderlich ist, wurde der Beitragsanspruch an diese gebunden.

## Beitragsarten:

- Grundabtretung (§§ 16 und 17 Oö. Bauordnung 1994 i.d.g.F.)
- Beitrag zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen (§ 18 Oö. Bauordnung 1994 i.d.g.F.)
- Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde (§§ 19 bis 22 Oö. Bauordnung 1994 i.d.g.F.)

## **Grundabtretung bzw. Beitrag zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen**

Fallen Teilflächen eines Bauplatzes nach dem Bebauungsplan bzw. nach einer straßenrechtlichen Verordnung in den Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen, sind diese an das öffentliche Gut abzutreten. Betrifft es unbebaute Bauplätze, hat die Abtretung grundsätzlich entschädigungslos zu erfolgen. Hat die Gemeinde eine Grundfläche, die an sich entschädigungslos abzutreten wäre, jedoch bereits erworben, ist dafür anlässlich der Bauplatzbewilligung oder Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken ein Grunderwerbskostenbeitrag zu leisten.

## **Berechnungsbeispiel:**

Von der Stadt Wels damals entrichtete Grund(erwerbs)kosten	€	930,40
+ ev. Nebenkosten (Vermessungs- bzw. Vertragskosten etc.)	€	<u>40,70</u>
	€	<u><u>971,10</u></u>

## **Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (Verkehrsflächenbeitrag)**

Anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung bzw. einer Baufreistellung ist – sofern die Verkehrsfläche bereits errichtet ist – ein Verkehrsflächenbeitrag zu leisten. Ist die Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Baubewilligung bzw. Baufreistellung noch nicht hergestellt, wird der Beitrag erst bei deren Errichtung fällig.

Bitte wenden!

**Berechnungsbeispiel (angenommene Grundstücksgröße 1.000 m²):**

$\sqrt{1000 \text{ m}^2}$ (= Quadratwurzel aus der Grundstücksgröße)	31,62 m (anrechenbare Frontlänge)
x 3 Meter anrechenbare Fahrbahnbreite (unabhängig von der tatsächlichen Straßenbreite)	3,00 m
x derzeit gültigen Einheitssatz	€ 72,00
= Verkehrsflächenbeitrag ohne Ermäßigung	€ 6.830,52
ev. - 60% Ermäßigung*	<u>€ 4.098,31</u>
	<b><u>€ 2.732,21</u></b>

Ist die öffentliche Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Vorschreibung erst in der Weise errichtet, dass zunächst nur der Tragkörper hergestellt wurde, die bituminös gebundene Tragschicht oder die Pflasterung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht werden soll, darf anlässlich der Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreistellung bis zu 50 % vorgeschrieben werden; der ausständige Rest ist anlässlich der Fertigstellung der Verkehrsfläche vorzuschreiben.

**\*) Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60%, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu oder Umbau von**

1. Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;
2. Wohngebäude auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens 3 Wohnungen;
3. Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen;
4. Gebäuden von Klein- oder Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben;
5. Gebäuden der Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände, wenn sie in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen oder zur Befriedigung öffentlichen (kommunalen) Bedarfs als Träger privater Rechte tätig werden.

**Der Verkehrsflächenbeitrag entfällt, wenn die Baubewilligung erteilt wird für**

1. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur untergeordnete Bedeutung haben (z. B. mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen bis 70 m², Garten-, Gerätehütten u.dgl.);
2. den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschoßes;
3. den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m² vergrößert wird;