seit 1952 GRASSL

0 1 2 3 4 5 m

KOSTENLOSE CHECKLISTE

CHECKLISTE VOR DEM ERSTGESPRÄCH

Damit Ihr Einreichplan beim ersten Mal passt.

Raumprogramm, Budget, Muss-Kriterien: Klären Sie vor dem ersten Termin, was Sie wollen und was auf Ihrem Grundstück geht – das spart die dritte Entwurfsrunde und Ihnen zusätzliche Kosten. Für Neubau, Zubau und Umbau in Niederösterreich und Wien.



Seit 1952 sind im Planungsbüro Grassl über 3.000 Einreichpläne entstanden.

SEITE 2
13 Punkte zum Abhaken, Notizfelder

SEITE 3
Unsere Tipps vom Baumeister

SEITE 4
Weg zum Baubescheid, Preise, Bauführungsabo

Baumeister konzessioniert

4,9 von 5 · 36 Google-Bewertungen · Stand 10/2026

Über 3.000 Einreichpläne

Dipl.-Ing. Franz Grassl GmbH · Baumeister seit 1952 · Korneuburger Straße 169, 2103 Langenzersdorf · www.baufirma-grassl.at

IHRE CHECKLISTE

Gut vorbereitet ins Erstgespräch

13 Punkte zum Abhaken – jeder sagt Ihnen, warum er zählt.

01 Was Sie wollen

Raumprogramm und Muss-Kriterien

- [ ] **Raumprogramm aufschreiben: welche Räume, wie groß, für wen.** Unklare Wünsche gehören zu den teuersten Preistreibern beim Einreichplan – ein klares Raumprogramm spart die dritte Entwurfsrunde.
- [ ] **Muss-Kriterien von Wünschen trennen.** Im Entwurf (2–3 Wochen, zwei Gespräche inklusive) wird abgewogen – wer weiß, worauf er nicht verzichtet, entscheidet dort schneller.
- [ ] **Mit allen einig werden, die mitentscheiden.** Auch Wankelmütigkeit treibt den Preis: Was Partner und Familie vorher klären, muss später nicht umgezeichnet werden.

02 Was es kosten darf

Budget und Zeit

- [ ] **Budgetrahmen festlegen und offen sagen – für Bau und Planung.** Sorgfältige Planung vermeidet unnötig teure Konstruktionen und optimiert Flächen – dafür muss der Planer Ihren Rahmen kennen.
- [ ] **Pflichtbeilagen mit einrechnen.** Zur Einreichung eines Hauses gehört der Energieausweis (Neubau in NÖ 1.080–1.440 €, in Wien 1.440–2.160 € brutto); in Wien verlangt die Behörde zusätzlich schon die Statik. § 25 Abs 1 NÖ BO
- [ ] **Wunschtermin für den Baubeginn festlegen – und rückwärts rechnen.** Allein die Behörde braucht bis zu drei Monate; nach dem Baubescheid müssen Sie binnen zwei Jahren beginnen, sonst erlischt die Bewilligung. § 24 NÖ BO

03 Was auf Ihrem Grundstück geht

Bebauungsplan, Bestand, Nachbar

- [ ] **Flächenwidmung und Bebauungsplan vorab ansehen, wenn Sie möchten.** Bauklasse (sie bestimmt die zulässige Gebäudehöhe), Abstände und Bebauungsdichte entscheiden, was überhaupt geht. Die Bebauungsbestimmungen selbst zu erfragen und richtig auszulegen, ist unsere Pflicht als Planer. § 4 Z 10 NÖ BO
- [ ] **Bei Umbau oder Zubau: alte Pläne heraussuchen und notieren, wo das Haus heute anders aussieht.** Alte Pläne stimmen selten mit dem Haus überein – deshalb wird der Bestand vermessen (Naturstandsaufnahme).
- [ ] **Den Nachbarn von Anfang an mitdenken.** Nachbarn haben Parteistellung: Ein Einspruch kostet Monate, ein Plan mit richtigen Abständen kostet nichts extra. § 6 NÖ BO
- [ ] **Klären: Bewilligung, vereinfachtes Verfahren, Meldung oder frei?** Die NÖ Bauordnung unterscheidet bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14), Bewilligungen im vereinfachten Verfahren (§ 15), meldepflichtige (§ 16) sowie bewilligungs- und meldefreie Vorhaben (§ 17). Im Zweifel den Baumeister fragen, nicht den Verkäufer von Wintergarten oder Carport. §§ 14–17 NÖ BO

04 Was Sie mitbringen

Unterlagen für das Erstgespräch

- [ ] **Vorhandene Pläne und Bescheide: Baubewilligung, Einreichplan, Fertigstellungsanzeige.** Was nicht im bewilligten Plan steht, ist nicht bewilligt – und die Pflichten hängen am Objekt, auch für spätere Eigentümer.
- [ ] **Optional: eigene Skizzen oder Beispielfotos.** Sie helfen uns, in der Entwurfsplanung ein besseres Gefühl für Ihre Wünsche zu bekommen. Zeichnen dürfen Sie selbst; den Einreichplan muss aber ein Befugter verfassen – Baumeister oder Ziviltechniker. § 25 Abs 1 NÖ BO
- [ ] **Diese Checkliste, ausgefüllt.** Im Erstgespräch (1–2 Stunden) geht es um Bedürfnisse, Grundstück und Budget – mit Ihren Notizen wird daraus eine belastbare Grundlage für den Entwurf.

MEIN RAUMPROGRAMM

Raum	m²	für wen

MEINE MUSS-KRITERIEN

BUDGETRAHMEN UND WUNSCHTERMIN

UNSERE TIPPS VOM BAUMEISTER

Was einen Einreichplan teuer macht

Sechs Tipps aus über 3.000 Einreichplänen – jeder mit Beleg und mit Ausweg.

01 Wissen, was Sie wollen.

Die teuersten Preistreiber beim Einreichplan sind unklare Wünsche und Wankelmütigkeit. Jede zusätzliche Entwurfsrunde kostet Zeit und Geld. Beleg: Erfahrung aus über 3.000 Einreichplänen seit 1952

» **Ausweg:** Raumprogramm, Budget und Muss-Kriterien vorab auf Seite 2 festhalten.

02 Den Bebauungsplan zuerst lesen.

Bauklasse, Höhe, Abstände und Bebauungsdichte entscheiden, was auf dem Grundstück überhaupt geht. Was dort nicht erlaubt ist, wird kein Plan erlauben.

Beleg: § 4 Z 10 NÖ BO 2014 (Bebauungsdichte) und Bebauungsplan der Gemeinde

» **Ausweg:** Gerne vorher beim Bauamt einsehen und nachfragen – in der Grundlagenermittlung der Planung klären wir das aber ohnehin selbst.

03 Den Bestand vermessen lassen.

Alte Pläne stimmen selten mit dem Haus überein – auf falschem Bestand ist jeder Umbauplan falsch.

Beleg: Praxis im Planungsbüro Grassl (Naturstandsaufnahme)

» **Ausweg:** Den Bestand vor dem Entwurf vor Ort messen lassen (Naturstandsaufnahme).

04 Den Nachbarn als Partei ernst nehmen.

Nachbarn können im Verfahren Einwände zu Abständen, Höhen und Immissionen erheben. Ein Einspruch kostet Monate. Beleg: § 6 NÖ BO 2014 (Parteien und Nachbarn)

» **Ausweg:** Den Nachbarn früh mit einem Entwurf über das geplante Vorhaben informieren – so lassen sich Kritikpunkte schon im Vorfeld auffangen.

05 Beim Plan nicht am falschen Ende sparen.

Die Behörde ist nicht verpflichtet, alles zu prüfen. Ein bewilligter, aber falscher Plan fällt meist beim Verkauf auf, wenn der Sachverständige des Käufers hinsieht; die Bereinigung beginnt bei rund 10.000 € für Plannachträge und die nachträgliche Fertigstellungsanzeige. Beleg: Dipl.-Ing. Franz Grassl, gerichtlich beeideter Sachverständiger

» **Ausweg:** Plan vom Befugten, Fixpreisangebot nach Vorprüfung – Häuser ab 6.000 € brutto.

06 Wien ist nicht Niederösterreich.

In Wien verlangt die Behörde die Statik schon bei der Einreichung; der Energieausweis ist aufwändiger.

Beleg: Bauordnung für Wien; Angabe Planungsbüro Grassl

» **Ausweg:** Einreichplan und Statik aus einem Haus – dann passt beides beim ersten Einreichen.



„Wir geben normalerweise Fixpreisangebote ab und halten uns genau daran, sodass es zu keinen bösen Überraschungen kommt."

DIPL.-ING. FRANZ GRASSL
Konzessionierter Baumeister und gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilienbewertung

SO GEHT ES WEITER

Vom Wunsch zum Baubescheid

Mit dieser Checkliste sind Sie bei Schritt 1 schon vorbereitet.

Der Weg zum Baubescheid

1–2 STUNDEN
Erstgespräch
Bedürfnisse, Grundstück, Budget.

1 WOCHE
Grundlagen
Bebauungsplan, Bauamt, Bestand vermessen.

2–3 WOCHEN
Entwurf
Zwei Gespräche inklusive.

3 WOCHEN
Einreichplan
Nachweise, Energieausweis.

BIS 3 MONATE
Behörde
Die Gespräche führt Grassl.

ZIEL
Baubescheid
Baubeginn binnen zwei Jahren (§ 24).

€ Was der Einreichplan kostet

Ab-Preise brutto, inkl. 20 % USt.; den Preis nennt das Fixpreisangebot.

Einfache Pläne, z. B. Garage oder Zaun	**ab 1.920 €**
Pläne von Häusern	**ab 6.000 €**
Häuser mit Entwurfsarbeit je nach Komplexität	**ab 9.600 €**
Energieausweis Neubau, Niederösterreich Pflichtbeilage	**1.080–1.440 €**
Energieausweis Neubau, Wien	**1.440–2.160 €**
Statik Neubau Einfamilienhaus in Wien schon zur Einreichung	**ab 2.880 €**

Lieber gleich reden?

RÜCKRUF ANFORDERN →

Ein Mitarbeiter meldet sich werktags innerhalb von 24 Stunden.

Betriebsurlaub 19.12. bis 11.01.: Rückruf ab 12.01.

TELEFON +43 (0)2262/62520
E-MAIL office@baufirma-grassl.at
BÜRO Korneuburger Straße 169, 2103 Langenzersdorf

BAUFÜHRUNG ZUM WOCHENPREIS

Für Neu- und Zubauten nach § 14 brauchen Sie einen Bauführer. Er ist spätestens mit der Baubeginnsmeldung bekanntzugeben (§ 25 Abs 3 NÖ BO) und bescheinigt die bewilligungsgemäße Ausführung für Ihre Fertigstellungsanzeige. Im Abo übernimmt das der Baumeister – Erst- und Schlussbegehung und Foto-Kontrolle inklusive, Begehungen nach Aufwand.

seit 1952 GRASSL

0 1 2 3 4 5 m

Bauführungsabo

für nur **54 €** pro Woche

inkl. 20 % USt. · Abrechnung quartalsweise im Vorhinein, wöchentlich jederzeit kündbar

GRATIS ANALYSE BEANTRAGEN →

Rückruf und Eignungscheck · www.baufirma-grassl.at/baufuehrung/

Baumeister konzessioniert

★★★★★ **4,9 von 5** · 36 Google-Bewertungen

Über 3.000 Einreichpläne

Stand 10/2026. Diese Checkliste dient der Orientierung und ersetzt keine Rechtsberatung; jedes Vorhaben ist im Einzelfall zu prüfen. Rechtsgrundlagen: NÖ Bauordnung 2014 (Fassung 01.03.2026), in Wien die Bauordnung für Wien. Über die Bewilligung entscheidet die Behörde. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten: www.baufirma-grassl.at/datenschutzerklaerung/. Medieninhaber: Dipl.-Ing. Franz Grassl GmbH, Korneuburger Straße 169, 2103 Langenzersdorf, FN 477054a LG Korneuburg.