



Entschädigungen

Warum Entschädigungen?

Durch Umwidmungen können die Werte von Grundstücken teilweise erheblich verändert werden. Um unzumutbare Härtefälle bei der Rücknahme von Baulandwidmungen zu vermeiden, gesteht das NÖ Raumordnungsgesetz GrundeigentümerInnen unter bestimmten Voraussetzungen einen Entschädigungsanspruch zu. Dabei geht es grundsätzlich nicht um entgangene Gewinne, sondern nur um die Abgeltung nachweisbarer Aufwendungen.

Wann besteht Anspruch auf Entschädigung?

- Das Grundstück war vor der Umwidmung im Bauland mit einer Eignung als Bauplatz und ist nach der Umwidmung nicht mehr im Bauland oder die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde durch die Umwidmung weitgehend verringert bzw. gänzlich ausgeschlossen und
- der Antrag auf Entschädigung wird durch die/den GrundeigentümerIn spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten der Widmungsänderung gestellt und
- zum Erwerb bzw. für die Bauvorbereitung sind Kosten entstanden. Beispiele dafür sind:
 - Das Grundstück wurde als Bauland gekauft.
 - Das Grundstück wurde durch Erbteilung erworben und als Bauland gewertet.
 - Vorarbeiten zur Baureifmachung (Planungen, Vermessungen und dergleichen)
 - Bezahlung (auch Vorauszahlung) von Aufschließungsabgaben oder Ergänzungsabgaben

Keine Entschädigung kann in folgenden Fällen beansprucht werden:

- Das Grundstück war noch nicht baureif (es hatte keine ausreichende Zufahrt oder war als Bauland-Aufschließungszone gewidmet).
- Das Grundstück war als befristetes Bauland gewidmet und die Umwidmung auf Grünland ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf dieser Frist erfolgt.
- Das Grundstück liegt in einem 100-jährlichen Überflutungsgebiet oder ist durch Lawinen, Hangrutschungen etc. in seiner Bebaubarkeit bedroht.
- Die Aufwendungen oder Erwerbsvorgänge sind zu einem Zeitpunkt erfolgt, als die Rückwidmung des Grundstücks bereits zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aufgelegt ist.
- Der Antrag auf Entschädigung wird von der/vom GrundeigentümerIn mehr als fünf Jahre nach Inkrafttreten der Flächenwidmung gestellt.





Was wird entschädigt?

- Hat ein Kauf oder ein Tausch oder eine Erbteilung stattgefunden, so wird die Minderung des Grundstückswerts entschädigt. Diese Wertminderung wird mit dem Österreichischen Verbraucherpreisindex valorisiert. Liebhaberwerte, die den ortsüblichen Wert übersteigen, werden allerdings nicht entschädigt.
- Wurden Aufwendungen zur Baureifmachung getätigt oder Abgaben geleistet, so werden diese Aufwendungen in nachweisbarer Höhe entschädigt.

Wie kommt man zu seiner Entschädigung?

- Die/der GrundeigentümerIn kann innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Widmungsänderung bei der Gemeinde schriftlich einen Anspruch auf Ersatz der vermögensrechtlichen Nachteile geltend machen.
- Innerhalb von sechs Monaten ist eine gütliche Einigung anzustreben.
- Wird keine Einigung erzielt, kann die/der GrundeigentümerIn innerhalb von einem Jahr nach Geltendmachung des Anspruchs die Festsetzung des Aufwändersatzes durch das örtlich zuständige Landesgericht begehren.