

§ 10 NÖ BauO 1996 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

NÖ BauO 1996 - NÖ BAUORDNUNG 1996

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 26.09.2017

(1) Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans;
2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z. B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen;
4. bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (Fahnengrundstücke), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

(3) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. die Zustimmung der Eigentümer aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
3. ein Antrag auf Bauplatzerklärung für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.

(4) Der Plan hat zu enthalten

- die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,

- einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,
- bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird, und
- bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.

(5) Die Baubehörde hat innerhalb von 8 Wochen nach Einlangen der Anzeige auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzei­ge­le­ger zurück­zu­stel­len ist, zu bestäti­gen, dass die angezeigte Änderung nicht untersagt wird. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (Abs. 8) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft der diesbezüglichen Entscheidung die Bezugsklausel anzubringen.

Die Änderung von Grundstücksgrenzen ist zu untersagen, wenn

- die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllt sind oder
- der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf Bauplatzerklärung oder die Zustimmung der Grundeigentümer fehlt oder
- der Plan nicht den Inhalt nach Abs. 4 aufweist.

Wurde ein Antrag auf Bauplatzerklärung gestellt, ist dieser gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Anzeige

- die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 erster Satz) oder
- die Bezugsklausel (Abs. 5 zweiter Satz) angebracht ist und
- das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht

und

- innerhalb von 2 Jahren ab dem Datum der Bestätigung oder der Bezugsklausel bei Gericht eingebracht wird.

Wird der Antrag auf grundbücherliche Durchführung nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Anzeige der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

(7) Jeder Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der Gemeinde das Rechtsmittel des Rekurses zu.

(8) Wenn 2 Gebäude an einer Grundstücksgrenze

- eine gemeinsame Wand aufweisen und
- eines dieser Gebäude abgebrochen wird,

hat die Baubehörde die Verlegung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muss damit zur Gänze zu dem bestehen bleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer des abzurechenden Gebäudes ist verpflichtet, einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Teilungsplan vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(9) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen.

In Kraft seit 08.06.2016 bis 12.07.2017

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at