

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 27 NÖ ROG 2014

NÖ ROG 2014 - NÖ Raumordnungsgesetz 2014

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 14.01.2026

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch Änderungen von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten unter folgenden Bedingungen entstanden sind:

- a) Durch die Umwidmung muss die Bebaubarkeit ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden sein.
- b) Alle Voraussetzungen, welche die NÖ Bauordnung an die Bebaubarkeit der betreffenden Grundfläche stellt, müssen – mit Ausnahme einer allenfalls noch erforderlichen Bauplatzerklärung gem. § 11 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, sowie einer Bausperre nach § 26 – bereits erfüllt gewesen sein.
- c) Die natürliche Baulandeignung darf nicht durch Hindernisse im Sinne von § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht gewesen sein.

(2) Als vermögensrechtliche Nachteile nach Abs. 1 gelten

- a) die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die Bebaubarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung getätigt hat,
- b) die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u. dgl...) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat und
- c) entrichtete Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen.

Die Entschädigung ist auf der Grundlage des Österreichischen Verbraucherpreisindexes zu valorisieren.

(3) Im Falle einer Änderung der Widmung nach § 17 sind für betroffene Grundflächen keine vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen. Unterbleibt jedoch die neuerliche Entscheidung des Gemeinderates innerhalb der einjährigen Frist, fällt die Möglichkeit der entschädigungslosen Rückwidmung weg.

(4) Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Widmungsänderung (§ 24 Abs. 5 in Verbindung mit § 25 Abs. 4) getätigt worden sind, sind bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 nicht mehr zu berücksichtigen.

(5) Der Grundeigentümer kann innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Widmungsänderung bei der Gemeinde schriftlich einen Anspruch auf Ersatz der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 geltend machen, worüber innerhalb von sechs Monaten eine gütliche Einigung anzustreben ist. Wird keine Einigung erzielt, so kann der Grundeigentümer innerhalb von einem Jahr nach Geltendmachung des Anspruchs bei sonstigem Anspruchsverlust die Festsetzung des Aufwandsersatzes durch das örtlich zuständige Landesgericht begehren. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß.

In Kraft seit 10.12.2020 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at