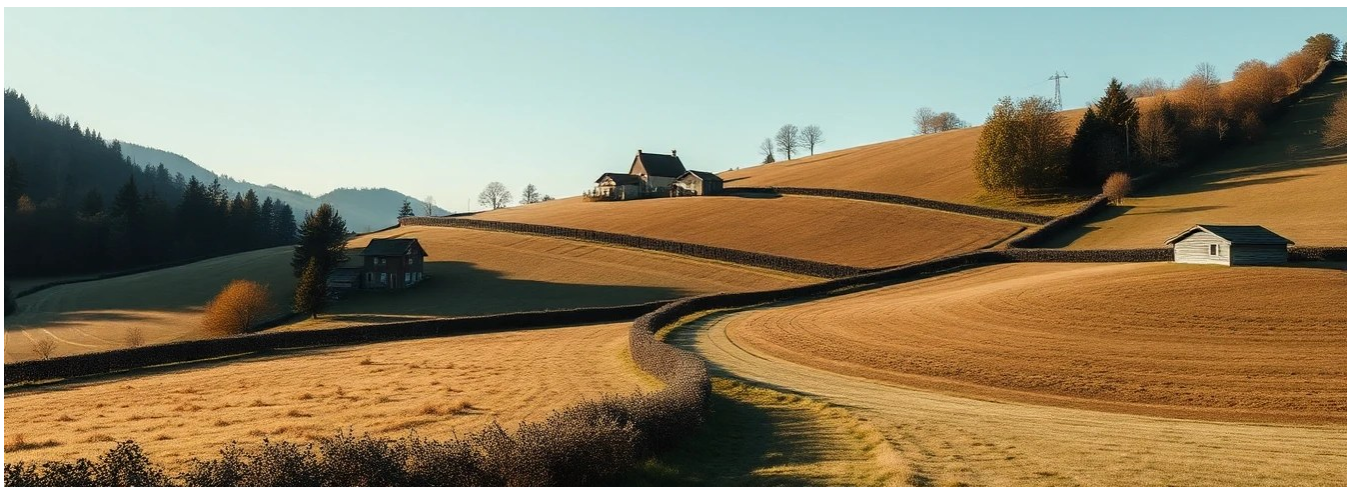


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Hausprojekt auf mehreren Grundstücken: Den räumlichen Umfang vor der Planung klären

Das gewünschte Haus liegt auf einer Fläche, die Zufahrt auf einer zweiten und die geplante Leitung möglicherweise auf einer dritten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das gewünschte Haus liegt auf einer Fläche, die Zufahrt auf einer zweiten und die geplante Leitung möglicherweise auf einer dritten. Eine gemeinsame Skizze kann das verständlich zeigen. Sie darf aber nicht den Eindruck erwecken, alle Flächen hätten damit dieselbe rechtliche oder bauliche Funktion. Für die erste Planungsbesprechung brauchst du eine zusammenhängende Beschreibung mit klar getrennten Teilflächen.

Zuerst das Vorhaben, dann die Nummernliste

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe, was gebaut und genutzt werden soll. Zum Haus können Stellplätze, Entwässerung, Zufahrt, Garten und Baustellenzugang gehören. Zeichne diese Funktionen zunächst als eigene Bereiche ein. Danach ordnest du sie den betroffenen Grundstücken zu. So fällt auf, wenn ein notwendiger Weg außerhalb der bisher betrachteten Fläche liegt.

Verwende je Grundstück die Katastralgemeinde und Grundstücksnummer. Das BEV-Katasterservice zeigt solche Identifikations- und Sachdaten sowie unter anderem Fläche und Einlagezahl; Eigentümerdaten werden dort nicht angezeigt. [\[BEV\]](#) Eine gemeinsame Farbe in deiner Arbeitsskizze ist deshalb kein Nachweis gleicher Eigentumsverhältnisse oder einer erfolgten Vereinigung.

Überlagerungen sichtbar lassen

Nimm einen nachvollziehbaren Planstand als Grundlage und kennzeichne, was aus einer amtlichen Darstellung stammt und was du selbst ergänzt hast. Eine ungefähre Gebäudeskizze bleibt eine Idee. Ungeklärte Grenzlagen, Breiten oder Leitungstrassen markierst du als Fragen, statt sie passend zur Wunschplanung zu verschieben.

Sinnvoll ist eine Funktionszeile pro Teilfläche: geplante Nutzung, benötigter Zusammenhang, vorhandener Nachweis und zuständige Klärung. Beim Haus geht es etwa um den Baukörper; bei der Zufahrt um den tatsächlich vorgesehenen Zugang; bei Anschlüssen um den geplanten Verlauf. Diese Zeilen bilden unterschiedliche Prüfaufträge, auch wenn sie zum selben Projekt gehören.

Rechte und Planung getrennt nachweisen

Lass die betroffenen Eigentums- und Nutzungsrechte anhand geeigneter Unterlagen beurteilen. Kläre mit der Planungsfachperson und der örtlich zuständigen Baubehörde, welche Grundstücke das konkrete Vorhaben umfasst und welche landesrechtlichen Voraussetzungen gelten. Der Artikel entscheidet nicht, ob eine Vereinigung nötig, möglich oder bereits vorgenommen ist.

Frage ausdrücklich nach der Auswirkung einer offenen Teilfläche: Ist der vorgesehene Zugang ungeklärt, kann die Hausplanung auf einer noch nicht gesicherten Voraussetzung beruhen. Das ist eine gezielte Rückfrage und keine Behauptung, das Projekt sei generell unmöglich.

Beispiel: Der Stellplatz gehört nicht zum Bauplatz

Eine Familie erhält zwei benachbarte Grundstücke angeboten. Auf dem Entwurf ist der Stellplatz daneben bereits eingezeichnet. In den Unterlagen stellt sich heraus, dass dieser Bereich zu einem dritten Grundstück gehört. Die Familie entfernt ihn nicht einfach aus der Fragenliste. Sie lässt prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Fläche überhaupt verfügbar wäre und welche Alternative auf den angebotenen Flächen besteht.

Eine belastbare erste Besprechung vorbereiten

Gib Planstand, Grundstückszuordnung und offene Verbindungen gemeinsam weiter. Bitte um eine Antwort je ungeklärter Funktion, nicht nur um ein pauschales „passt“. Änderungen an Zufahrt oder Baukörper werden anschließend auf allen betroffenen Teilflächen nachgeführt. Ergebnis dieser Vorbereitung ist ein prüfbarer Projektumfang. Genehmigung, Grenzfeststellung und Vertragsgestaltung bleiben eigene fachliche Schritte.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geplantes Vorhaben

Was soll gebaut und genutzt werden: Haus, Zufahrt, Stellplätze, Leitungen, Garten?

02 / Betroffene Grundstücke

Katastralgemeinde und Grundstücksnummer jeder Fläche, die das Projekt berührt.

03 / Funktion je Teilfläche

Welche Nutzung liegt auf welchem Grundstück? Ordne jede Funktion einer Nummer zu.

04 / Vorhandene Nachweise

Welche Unterlage belegt Eigentum oder Nutzungsrecht je Teilfläche, und was fehlt?

05 / Planstand

Welcher Plan ist die Grundlage, mit welchem Datum? Was hast du selbst eingezeichnet?

06 / Ungeklärte Stellen

Welche Grenzlagen, Breiten oder Leitungswege sind noch offen?

07 / Planung und Baubehörde

Wer klärt den Projektumfang? Trag Planungsperson, Baubehörde und Termin ein.

08 / Nächster Schritt

Was legst du in der ersten Planungsbesprechung vor, und welche Antwort brauchst du je Funktion?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BEV\] Katasterservice](#)

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-02-001-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.