

# § 11 FLG Bewertung der Grundstücke

FLG - Flurverfassungs-Landsgesetz 1975

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 19.08.2021

(1) Die Behörde muß die der Zusammenlegung unterzogenen oder für die Zusammenlegung in Anspruch genommenen Grundstücke (§ 2 Abs. 3 Z 1 und 2) in Form einer Schätzung bewerten. Es gibt zwei Arten der Bewertung:

- Parteienbewertung,
- amtliche Bewertung.

Eine Parteienbewertung kommt zustande, wenn alle Parteien übereinstimmende Erklärungen über die Bodenverhältnisse, bei Waldgrundstücken auch über die Bestandesverhältnisse, abgeben. Kommt keine Parteienbewertung zustande, hat die Behörde den Wert von Amts wegen zu ermitteln und dabei – ausgenommen bei der Ermittlung des Waldwertes (Summe des Boden- und des Bestandeswertes) – die vom Ausschuß nominierten Schätzleute zu hören. Die Grundlagen für die Wertermittlung müssen für alle Grundstücke gleich sein und zwar unabhängig davon, zu welchem Betrieb die Grundstücke gehören und wer sie besitzt. Der amtlichen Bewertung dürfen auch andere objektive Standortsbewertungen (z. B. Finanzbodenschätzungsreinkarten, österreichische Bodenkartierung) zugrunde gelegt werden.

(2) Die Behörde hat amtlich zu bewerten durch:

- Aufstellung jener Bonitätsklassen (Güteklassen), die der Bewertung zugrundegelegt werden, allenfalls anhand von Mustergründen;
- Ermittlung, in welchem Wertverhältnis die einzelnen Bonitätsklassen zueinander stehen (Tarifizierung); dieses Wertverhältnis ist in ganzen Zahlen (Punkten) auszudrücken, die zueinander im selben Verhältnis wie die festgestellten Ertragswerte stehen müssen;
- Einordnung der einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile in die einzelnen Bonitätsklassen und Ermittlung des gesamten Vergleichswerts jedes einzelnen Grundstücks.

(3) Ziel der Bewertung ist es, folgende Werte zu ermitteln:

- Verkehrswert bei Grundstücken, die für die Zusammenlegung in Anspruch genommen werden;
- Ertragswert bei Grundstücken, die der Zusammenlegung unterzogen werden.

Ertragswert ist der Nutzen, den der Boden jedem Besitzer aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen langfristig gesichert bringen kann. Dabei ist von einer üblichen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auszugehen; die innere und äußere Verkehrslage und die Grundstücksform sind nicht zu berücksichtigen.

(4) Soweit es zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bewertung der dem Verfahren unterzogenen Waldgrundstücke und zur Ermittlung der Abfindungen erforderlich ist, darf die Behörde für diese zeitlich begrenzte Nutzungsbeschränkungen bis zur Höchstdauer von zwei Jahren verfügen. Sie hat Ausnahmen davon nur aus wichtigen Gründen, insbesondere aus Gründen des Forstschutzes, oder zur finanziell geordneten Weiterführung des Betriebes oder der Sicherung des Lebensunterhaltes der von der Nutzungsbeschränkung Betroffenen, zu bewilligen.

(5) Waldbestände sind amtlich nach den wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Waldwertschätzung und gesondert von Grund und Boden zu bewerten.

(6) Bei der Bewertung können folgende Verhältnisse und Gegenstände mit Zustimmung des Ausschusses berücksichtigt werden:

1. vorübergehende Mehr- oder Minderwerte der Grundstücke, vor allem Kulturzustände, die ungewöhnlich hoch oder durch Vernachlässigung gesunken sind;
2. örtlich gebundene Belastungen, die durch die Zusammenlegung nicht entbehrlich werden (wie Leitungsrechte);
3. Dauerkulturen (wie Weinstöcke, Obstbäume);
4. Gehölze mit geringem Holzwert;
5. andere Grundstücksbestandteile, vor allem landwirtschaftliche Vorrichtungen (wie Heustadl, Zäune).

In Kraft seit 08.01.2016 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)