jusline®
»» Recht. Schnell

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

§ 11 FlVG. Bewertung der Grundstücke

FlVG. - Flurverfassungsgesetz

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 03.02.2022

(1) Die einbezogenen Grundstücke sind auf Grund übereinstimmender, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege amtlicher Ermittlung unter Anhörung von Schätzmännern, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind, zu bewerten. Der amtlichen Bewertung können auch Ergebnisse durchgeführter allgemeiner Schätzungen zugrundegelegt werden. Die Anzahl der Schätzmänner und ihrer Ersatzmänner wird von der Behörde bestimmt. Sie sind nach Anhörung des Ausschusses der Zusammenlegungsgemeinschaft zu bestellen und anzugeloben.

(2) Die amtliche Bewertung hat zu erfolgen

a) durch die Aufstellung von Wertstufen nach der Ertragsfähigkeit der Grundstücke,

b) durch Einreihung der Grundstücke in diese Wertstufen und

c) durch die Ermittlung des Vergleichswertes jeder einzelnen Wertstufe.

(3) Bei der amtlichen Bewertung ist jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, nach jenem Ertragswert einzuschätzen, den das Grundstück nach seiner natürlichen oder durch bleibende Aufwendungen herbeigeführten Bodenbeschaffenheit, nach seiner Lage und dem zur Zeit der Schätzung vorhandenen Zustand bei üblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gewähren kann. Nachteile für die Bewirtschaftung eines Grundstückes, die sich aus einer geringen Größe, ungünstigen Form oder mangelnden oder unzureichenden Erschließung ergeben, haben bei der Bewertung außer Betracht zu bleiben.

(4) Bei der Bewertung gemäß Abs. 3 sind folgende Verhältnisse und Gegenstände nicht zu berücksichtigen:

a) vorübergehende Mehr- oder Minderwerte der Grundstücke, insbesondere ein ungewöhnlich hoher oder durch Vernachlässigung gesunkener Kulturzustand,

b) durch die Zusammenlegung nicht entbehrlich werdende, örtlich gebundene Belastungen (z.B. Wege- oder Leitungsrechte) sowie Einschränkungen durch gesetzliche Vorschriften, wie z.B. des Natur- oder Denkmalschutzes,

c) Gehölze, wie Uferbestockungen, Grenzbäume und Grenzgebüsche,

d) Obstbäume, Beerensträucher u.dgl.,

e) andere Bestandteile von Grundstücken, insbesondere landwirtschaftliche Vorrichtungen, wie Heustädel, Zäune u.dgl., die sich nicht ohne wesentliche Wertverminderung vom Grundstück trennen lassen,

f) sonstige Vorkehrungen, welche die landwirtschaftliche Benützbarkeit der Grundstücke erhöhen oder vermindern, z.B. Wasserschwellen und Leitungsmasten.

(5) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Teile von solchen, die infolge ihrer Verwendung für Spezialkulturen oder für andere Zwecke als der Erzeugung von Pflanzen einen besonderen Wert haben, wie

a) bebaute Grundstücke und Grundstücke, deren Bebauung von der Behörde bewilligt worden ist,

b) Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen oder als Sondergebiete gewidmet sind,

c) an Wohn- und Wirtschaftsgebäude anschließende Hausgärten,

d) mit Mauerwerk oder Zäunen mit gemauertem Fundament eingefriedete Gärten,

e) dem Garten-, Feldgemüse- oder Obstbau dauernd gewidmete Grundflächen, Champignonkulturen,

f) der Fischzucht gewidmete Grundflächen,

g) der Gewinnung von Steinen, Sand, Schotter, Ton, Lehm, Torf oder ähnlichem gewidmete Grundflächen,

sind nach dem Verkehrswert zu schätzen. Wenn ein landwirtschaftlicher Ertrag anfällt, ist das Grundstück mit einem Punktezuschlag zu bewerten, der dem Unterschied zwischen dem kapitalisierten Ertragswert (Abs. 3) und dem Verkehrswert gleichkommt. Als Verkehrswert ist der Preis anzunehmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Grundstücke ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie ohne Rücksicht auf die Zusammenlegung bei einer Veräußerung ortsüblich zu erzielen wäre. Die Bewertung dieser Grundstücke kann unterbleiben, wenn sie ihren bisherigen Eigentümern als Abfindungsgrundstücke wieder zugewiesen werden.

(6) Sofern zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart wird, sind die im Abs. 4 genannten Verhältnisse und Gegenstände gesondert festzustellen, zu bewerten und in Geld auszugleichen.

(7) Für noch versetzbare, unveredelte, unfruchtbare und überalterte Obstbäume, für verpflanzbare Beerensträucher u.dgl. sowie für die im Abs. 4 lit. c genannten Gegenstände ist kein Geldausgleich zu leisten. Der bisherige Eigentümer kann sie binnen angemessener Frist entfernen.

(8) Für die Geldausgleiche gemäß Abs. 6 hat die Zusammenlegungsgemeinschaft aufzukommen. Parteien, denen dadurch Vorteile erwachsen, sind nach Maßgabe dieser Vorteile zum Ersatz der ausgelegten Beträge verpflichtet. Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat im Rahmen der gemeinsamen Maßnahmen auch für die Beseitigung der Gegenstände zu sorgen, welche der alte Eigentümer nicht entfernt hat und der neue Eigentümer nicht übernehmen will.

(9) Die Bewertung gemäß Abs. 5 und 6 kann ohne Anhörung der im Abs. 1 genannten Schätzmänner erfolgen.

In Kraft seit 06.02.1979 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at