

§ 12 Oö. FLG 1979

Oö. FLG 1979 - Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 03.08.2024

§ 12

Bewertung

(1) Die Agrarbehörde hat nach vorhergehender Aufklärung der Organe der Zusammenlegungsgemeinschaft über die Sach- und Rechtslage die in die Zusammenlegung einbezogenen Grundstücke (§ 2 Abs. 2) zu schätzen. Die Schätzung hat auf Grund übereinstimmender, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege der amtlichen Ermittlung nach gleichartigen, für jedes Grundstück, unabhängig von seiner Zuordnung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und unabhängig von der Person des jeweiligen Besitzers, anzuwendenden Wertermittlungsgrundlagen (amtliche Bewertung) zu erfolgen. Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat bei der Schätzung insbesondere durch entsprechende Aufklärung und Beratung der Parteien mitzuwirken.

(2) Bei der Bewertung ist auf die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten (wie die Geländeform, die Gefährdung durch Elementarereignisse, den Wasserhaushalt, die Wald- oder Flußrandlage, das Kleinklima, die Benützungsort, die Bewirtschaftungsart, die Festlegungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die wirtschaftlich gerechtfertigte und landeskulturell zulässige Umwandlungsfähigkeit und die Bearbeitungsmöglichkeit der Grundstücke) Bedacht zu nehmen.

(3) Bei der amtlichen Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke ist jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, nach dem Ertragswert zu schätzen. Der Ertragswert ist der kapitalisierte zukünftige Ertrag, den das Grundstück bei üblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

(4) Die amtliche Bewertung hat - gegebenenfalls unter Zuhilfenahme vorhandener, den Zielen und Aufgaben der Zusammenlegung angepaßter oder entsprechend ergänzter amtlicher Schätzungsergebnisse - zu erfolgen:

- a) durch Festlegung der der Bewertung zugrunde zu legenden Wertklassen, falls erforderlich an Hand von Mustergründen;
- b) durch die Einreihung der einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile in die einzelnen Wertklassen;

c) durch die Ermittlung der Vergleichswerte der einzelnen Wertklassen nach dem Ertragswert. Die Vergleichswerte sind in Zahlen auszudrücken.

(5) Das Zugehör der Grundstücke ist gesondert zu schätzen.

(6) Als Grundstücke von besonderem Wert gelten insbesondere

1. Flächen, die in rechtlich zulässiger Weise bebaut oder rechtswirksam als Bauland gewidmet sind, oder die nach ihrer Verkehrslage, Funktion oder Nähe zu Siedlungsgebieten oder nach anderen örtlichen Umständen in absehbarer Zeit eine Widmung als Bauland erwarten lassen; dies wird jedenfalls dann anzunehmen sein, wenn die Flächen im Flächenwidmungsplan (im örtlichen Entwicklungskonzept) rechtswirksam als solche dargestellt sind;
2. Gärten, die mit Mauerwerk oder Zäunen mit gemauertem Fundament eingefriedet sind;
3. Flächen mit mehrjährigen Sonderkulturen, wie z.B. Hopfen;
4. Flächen, die anderen Zwecken als der Pflanzenerzeugung dienen, wie z.B. Fischteiche;
5. Flächen, die zu Materialgewinnungen, Materialablagerungen oder Wasserentnahmen in rechtlich zulässiger Weise genutzt werden;
6. Hofstellen und Grundstücke, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind (§ 15 Abs. 3).

Bei Grundstücken von besonderem Wert ist zusätzlich zur Bewertung nach Abs. 1 bis 4 auch der Verkehrswert auszuweisen. Wenn kein landwirtschaftlicher Ertrag anfällt, ist nur der Verkehrswert auszuweisen. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück erzielt werden kann.

(Anm: LGBl. Nr. 86/2001)

(7) Bei Waldgrundstücken sind der Bodenwert und der Bestandeswert getrennt zu schätzen.

(8) Die Bewertung nach den Abs. 5 und 6 sowie die Schätzung des Bestandeswertes bei Waldgrundstücken sind nur vorzunehmen, wenn im Zuge der Neuordnung die betreffenden Grundstücke ganz oder zum Teil

- a) für Grenzänderungen oder für die Herstellung gemeinsamer Anlagen in Anspruch genommen oder
- b) als Grundabfindung einer anderen Partei zugewiesen werden sollen.

Diese zusätzliche Bewertung kann gegebenenfalls auch in einem Nachtragsbescheid zum Bewertungsplan erfolgen. Ein solcher Nachtragsbescheid ist spätestens gleichzeitig mit dem Zusammenlegungsplan zu erlassen.

(Anm: LGBl. Nr. 86/2001)

In Kraft seit 01.09.2001 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at