

G E S E T Z

vom , mit dem das Flurverfassungs-Landesgesetz geändert wird.

Der Landtag hat in Ausführung des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der Fassung der Gesetze BGBl. Nr. 78/1967, 301/1976 und 390/1977, beschlossen:

Artikel I

Das Flurverfassungs-Landesgesetz, LGBI. Nr. 40/1970, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 55/1979, wird wie folgt geändert:

Dem § 21 wird als Absatz 5 angefügt:

"(5) Werden Grundstücke mit besonderem Wert untereinander zusammengelegt, so sind bei der Bemessung der Grundabfindungen die §§ 17, 19, 20 und 21 Abs. 1 bis 3 anzuwenden; § 20 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß anstelle des Ertragswertes der Verkehrswert gemäß § 12 Abs. 4 heranzuziehen ist."

Artikel II

Dieses Gesetz ist auf die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens anhängigen Verfahren anzuwenden.

ERLÄUTERUNGEN

Seit jeher werden in allen Zusammenlegungsverfahren im Interesse der Grundeigentümer und der Gemeinden nicht nur als Grünland gewidmete Grundstücke zusammengelegt, sondern auch Grundstücke, die in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden als Bauland gewidmet sind, sofern sie noch landwirtschaftlich genutzt sind.

Dadurch ist es möglich, den Parteien nach Größe und Figuration geeignete Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen und Flächen für Straßen und sonstige kommunale und regionale Vorhaben auszuscheiden. So wurden etwa im Zusammenlegungsverfahren Oberwart Flächen für das Schwerpunktkrankenhaus, für das Ausstellungs- und Gewerbegelände, für einen Friedhof und einen Flugplatz ausgeschieden, was die günstige Entwicklung dieser Stadt überhaupt erst ermöglichte.

Als Grundlage hiefür dient der § 16 Abs. 1, der der Agrarbehörde aufträgt, neben ihrer rein agrartechnischen Aufgabe eine Gesamtlösung in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht anzustreben und dabei auf eine geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraumes Bedacht zu nehmen.

Die Schaffung von Baugrundstücken im Zuge eines Zusammenlegungsverfahrens hat gegenüber einer reinen Baulandumlegung - ein Baulandumlegungsgesetz besteht im Burgenland nicht - den Vorteil, daß Parteien, die Wert auf eine bessere landwirtschaftliche Grundausstattung legen, mit ihrer Zustimmung anstelle von Baugrundstücken ein Vielfaches an landwirtschaftlichen Grundstücken erhalten können und umgekehrt Baulandwerber, die im Bauland keine Grundflächen haben, anstelle ihrer rein landwirtschaftlichen Grundstücke einen dem Wert ihrer landwirtschaftlichen Grundstücke entsprechenden (kleineren) Baugrund erwerben können.

Darüberhinaus kann diese Art der Schaffung von Baugrundstücken als ausgesprochen kostengünstig bezeichnet werden.

Im geringeren Umfang werden auch Weingartenflächen zusammengelegt; auf das Beispiel Leithaprodersdorf darf verwiesen werden.

Nach § 12 Abs. 5 sind sowohl Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der Verbauung gewidmet sind (lit. b), als auch in Weinbaufluren liegende Grundstücke (lit. e) solche mit besonderem Wert.

Nach Ansicht der Agrarbehörde kamen aber die Spezialbestimmungen für Grundstücke besonderen Wertes immer nur dann zum Tragen, wenn solche Grundstücke im Verhältnis zu Grundstücken normalen Wertes zu behandeln waren, nicht aber, wenn Grundstücke mit besonderem Wert untereinander zusammengelegt wurden, da der besondere Wert eines Grundstückes begrifflich immer nur im Vergleich zu Grundstücken mit gewöhnlichem Wert zum Vorschein kommt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erstmals mit Erkenntnis vom 8. November 1988, Zl. 86/07/0009, die Ansicht vertreten, daß nicht nur bei einer Behandlung normalwertiger Grundstücke zusammen mit Grundstücken besonderen Wertes, sondern auch bei der Zusammenlegung von Grundstücken besonderen Wertes untereinander

- dem bisherigen Eigentümer seine Grundstücke wieder zugeteilt werden müssen, sofern sie nicht durch gleichwertige (= flächengleiche) ersetzt werden können;
- Geldausgleiche unzulässig sind, auch für den Fall, daß genau flächengleiche Abfindungen in der Natur nicht möglich sind;
- Grundaufbringungen für gemeinsame Anlagen nicht zulässig sind.

Eine solche Rechtslage würde eine Kommassierung von Bauland und von Weingärten unmöglich machen, da auf eine Grundaufbringung für gemeinsame Anlagen, insbesondere Straßen (bei Bauland sogar in vermehrtem Maße) nicht verzichtet werden kann und da eine völlig flächengleiche Abfindung innerhalb gleichwertiger Grundstücke in den seltensten Fällen möglich sein wird.

Durch den vorliegenden Entwurf soll klargestellt werden, daß auch für Grundstücke, die in § 12 Abs. 5 als solche besonderen Wertes bezeichnet sind, die allgemeinen Abfindungsgrundsätze gelten, wenn diese Grundstücke untereinander zusammengelegt werden. Die wichtigsten dieser Grundsätze sind, daß sich der Anspruch auf die Grundabfindung um den Anteil für die gemeinsamen Anlagen vermindert und daß Geldausgleiche in eng begrenztem Maße zulässig sind.

Da in § 20 Abs. 1 der § 12 Abs. 2 (Bewertung nach dem Ertragswert) zitiert ist, die Grundstücke besonderen Wertes aber nach dem Verkehrswert (§ 12 Abs. 4) zu bewerten sind, war zu § 20 vorzusehen, daß nicht der Ertragswert, sondern der Verkehrswert heranzuziehen ist.

Der vorliegende Entwurf steht zum Flurverfassungs-Grundsatzgesetz nicht in Widerspruch.

Zur Zeit findet beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft einen Flurverfassungs-Enquête mit dem Ziele statt, das Flurverfassungs-Grundsatzgesetz entsprechend den neuen Zielsetzungen einer ökosozialen Landwirtschaft zu novellieren.

Der vorliegende Entwurf beschränkt sich daher auf die Schaffung einer dringend erforderlichen Neuregelung; weitergehende Änderungen des Flurverfassungs-Landesgesetzes sollten erst auf Grund der bevorstehenden Novelle des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes ins Auge gefaßt werden.