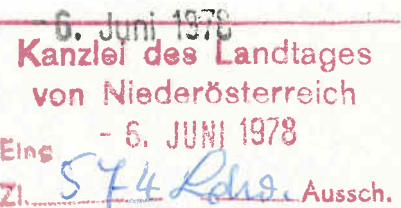


Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

VI/3-A-39/ 77-1978

Bearbeiter Klappe
Dr.Nimführ 2995



Betrifft

Gesetz über die Änderung des Flurverfassungs-Landesgesetzes
1975

Hoher Landtag!

Gemäß Art.12 Abs.1 Z.5 B-VG obliegt in den Angelegenheiten der Bodenreform die Gesetzgebung über die Grundsätze dem Bunde, die Erlassung von Ausführungsgesetzen sowie deren Vollziehung den Ländern.

Mit Bundesgesetz vom 9. Juni 1976, BGBl.Nr.301/1976, sowie auf Grund der Flurverfassungsnovelle 1977, BGBl.Nr.390/1977, wurde das Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951, BGBl.Nr.103, in der Fassung der Flurverfassungsnovelle 1967, BGBl.Nr.78, geändert. Auf Grund der Flurverfassungsnovelle 1977 haben die Länder binnen eines Jahres vom Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes entsprechende Ausführungsgesetze zu erlassen, sodaß die derzeit in Niederösterreich in Geltung stehenden und diesbezüglich betroffenen ausführungsgesetzlichen Bestimmungen entsprechend anzupassen sind.

Die vorliegende Novellierung des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 verfolgt vor allem den Zweck, das Zusammenlegungsverfahren transparenter zu gestalten, den Parteien größere Mitbestimmung zu ermöglichen und einen ausreichenden Rechtsschutz zu gewähren sowie die für die Gesetzmäßigkeit behördlicher Entscheidungen und deren Überprüfbarkeit erforderlichen Kriterien zu verbessern.

Eine allfällige Erhöhung des Sach- und Personalaufwandes könnte unter Umständen durch die anlässlich der vorläufigen Übernahme der Abfindungsgrundstücke im Grundsatzgesetz zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen (§ 22 Abs.1 Z.4 der Ausführungsbestimmung) und zwar daß die Behörde die zu übernehmenden Grundabfindungen abzustecken, jeder Partei zu erläutern und über deren Verlangen vorzuzeigen sowie den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben hat, eintreten. Es ist jedoch zu erwarten, daß ein allfälliger Mehraufwand durch entsprechende organisatorische Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden kann.

Im Einzelnen wird zu dem Gesetzesvorschlag folgendes bemerkt:

Zu Z.1:

Neben den im § 2 Abs.2 aufgezählten Grundstücken sollen zusätzlich auch Grundstücke, die nur von der Neuvermessung erfaßt werden, als verfahrensgegenständlich behandelt werden können. Im Zusammenlegungsgebiet enklavierte unveränderbare Grundstücke sollen nämlich technisch mitbearbeitet werden können, d.h. ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse und der ruhenden Grenzen in der Natur vermessen und in der Reihe der Abfindungsgrundstücke mitnummeriert werden, da ansonsten die Übersichtlichkeit des zukünftigen Katastraloperates gestört wäre (z.B. einzelstehende Häuser, Gärten, Bahn- und Straßentrassen).

Zu Z.2:

Vor Einleitung eines Zusammenlegungsverfahrens erweist sich die Vornahme von Erhebungen, die die Zweckmäßigkeit der Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens, insbesondere hinsichtlich des Zeitpunktes der Inangriffnahme und der Kosten ergeben soll, als notwendig.

Um einen genauen Überblick über die in dem in Aussicht genommenen Zusammenlegungsgebiet vorzunehmenden Straßen- und Wasserbauten sowie sonstigen raumordnerischen Maßnahmen zu erhalten und alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung zu koordinieren, sind die in Betracht kommenden Gemeinde-, Landes- bzw. Bundesdienststellen zu hören. Des weiteren ist der Naturschutzbehörde ein Anhörungsrecht einzuräumen, damit sie bereits vor Einleitung eines Zusammenlegungsverfahrens ihre allfälligen Bedenken bzw. natur- und landschaftsschützenden Forderungen der Agrarbehörde bekanntgeben kann. Schließlich soll wie bisher das Anhörungsrecht des Militärkommandos für Niederösterreich sowie der Berghauptmannschaft gewahrt bleiben.

Die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens hat, so wie bisher, durch Verordnung zu erfolgen und zwar dann, wenn die Behörde die Erreichbarkeit der Ziele einer Zusammenlegung für gegeben hält und eine Kostenabwägung für eine nutzbringende Vornahme einer Zusammenlegung spricht.

Zu Z.3:

Der Grundsatzgesetzgebung entsprechend sind die Grundeigentümer eines Zusammenlegungsgebietes über die Rechtslage, die Dauer und die Kosten des Verfahrens aufzuklären, um ihr Informationsbedürfnis zu befriedigen.

Der Tag der Wahl des Ausschusses der Zusammenlegungsgemeinschaft ist für eine diesbezügliche Aufklärung der Parteien zweifellos am geeignetsten, zumal zu diesem Zeitpunkt bereits das Ausmaß des Zusammenlegungsgebietes feststeht und sich damit auch die Dauer und die Kosten des Verfahrens bereits einigermaßen genau abschätzen lassen.

Um eine entsprechende Bekanntmachung dieser Aufklärung sicherzustellen, ist auf diesen Umstand bereits in der Verordnung über die Begründung der Zusammenlegungsgemeinschaft ausdrücklich hinzuweisen.

Desgleichen muß die Aufklärung von Parteien, deren Grundstücke nachträglich in das Zusammenlegungsverfahren einbezogen werden und die noch nicht Partei dieses Verfahrens sind, sichergestellt sein.

Zu Z.4:

Mit dem Wegfall der Worte "von Amts wegen" wird zum Ausdruck gebracht, daß während des Verfahrens die nachträgliche Einbeziehung von Grundstücken in das Zusammenlegungsgebiet als auch die nachträgliche Ausscheidung von Grundstücken aus dem Zusammenlegungsgebiet nunmehr sowohl von Amts wegen als auch über Antrag einer Partei erfolgen kann, wenn die im Gesetz aufgestellten Voraussetzungen gegeben sind. Für die Ausscheidung von Grundstücken erwies sich eine Befristung als notwendig.

Zu Z.5:

Während die bisher geltende Fassung eher die Schlußfolgerung zuließ, die Zusammenlegungsgemeinschaft habe lediglich Aufträge der Behörde zu vollziehen, soll jetzt ausdrücklich die Tätigkeit der Zusammenlegungsgemeinschaft im Verfahren aktiviert werden.

Die Zusammenlegungsgemeinschaft ist die körperschaftliche Zusammenfassung der Eigentümer von Grundstücken, die der Zusammenlegung unterzogen werden. Daraus folgt zunächst, daß es vor allem ihre Aufgabe sein muß, die gemeinschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder wahrzunehmen, die diese auf den verschiedensten Gebieten haben können, wie z.B.

bei der Bewertung der Grundstücke, bei der Planung und Errichtung gemeinsamer Anlagen, bei der Durchführung gemeinsamer Maßnahmen und dergleichen.

Die Zusammenlegungsgemeinschaft ist auf Grund der besonderen Kenntnis ihrer Mitglieder von den Verhältnissen im Zusammenlegungsgebiet auch befähigt, die Behörde bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes und überhaupt in wirtschaftlichen Fragen zu beraten. Es wird allerdings der Zusammenlegungsgemeinschaft selbst überlassen bleiben, inwieweit sie von den ihr nunmehr gewährten Rechten und Möglichkeiten auch tatsächlich Gebrauch macht.

Zu Z.6:

Die verstärkte Mitarbeit der Zusammenlegungsgemeinschaft bedingt auch, daß die Mitglieder die Möglichkeit haben müssen, unbeeinflußt - daher geheime Wahl - Personen ihres Vertrauens zu Organen der Zusammenlegungsgemeinschaft zu bestellen.

Zu Z.7:

Diese neue Bestimmung ist, wie die Erfahrung durch wiederholt aus geringfügigen Anlässen erfolgte Rücktritte von Organen der Zusammenlegungsgemeinschaft oder wegen oftmaliger erheblicher Schwierigkeiten überhaupt noch neue Organe der Zusammenlegungsgemeinschaft zustande bringen zu können, gezeigt hat, nötig, um noch überhaupt die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Zusammenlegungsgemeinschaften sicherzustellen und damit die Durchführung bereits laufender Zusammenlegungsverfahren, welche auf Grund ihres Verfahrensfortschrittes nicht mehr eingestellt werden können, zu ermöglichen.

Trotz der Bestellung eines Sachwalters hat aber der Ausschuß, wenn er sich in einem späteren Zeitpunkt auf einen

neuen Obmann und Obmannstellvertreter einigt, jederzeit auf Grund der Bestimmung des § 9 Abs.4 die Möglichkeit, die Enthebung des Sachwalters zu bewirken.

Zu Z.8:

Im allgemeinen werden die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster eingetragenen Ausmaß der Grundstücke eine brauchbare Grundlage für die Feststellung des Besitzstandes jeder einzelnen Partei bilden und die Behörde davon entbinden, grundsätzlich eine umfassende Altbestandsaufnahme unter Anwendung der Bestimmungen des § 37 zur Ermittlung der Flächen durchzuführen. Eine solche soll nach der neuen Formulierung nur dann Platz greifen, wenn die Ausmaße offensichtlich unrichtig sind oder einerseits das Ausmaß von den Parteien bestritten wird und andererseits eine Überprüfung tatsächlich Abweichungen zwischen dem Naturstand und den Eintragungen im Grenzkataster oder Grundsteuerkataster ergeben hat, welche über das übliche Ausmaß einer Abweichung (in der Praxis bis zu 3 %) hinausgeht. Es sollen damit umfangreiche Vermessungen, die oft nur Abweichungen um wenige Quadratmeter gegenüber den eingetragenen Ausmaßen ergeben, vermieden werden.

Zu Z.9:

Die in dieser gesetzlichen Bestimmung normierten Feststellungen erweisen sich zwecks Beweissicherung in den nachfolgenden Verfahrensabschnitten als erforderlich (z.B. zwecks Wahrung des Betriebserfolges).

Zu Z.10:

Die Umnummerierung der Absätze des § 11 ist die Folge des Einschubes eines neuen Absatzes 2.

Zu Z.11:

ad Abs.1

Bei der Grundstückszusammenlegung hat jede Partei, deren Grundstücke zusammengelegt werden, Anspruch, mit dem Wert ihrer in das Verfahren einbezogenen Grundstücke wieder mit Grundstücken tunlichst gleicher Beschaffenheit abgefunden zu werden. Die Bewertung schafft somit die Grundlagen für die Feststellung des Abfindungsanspruches der Partei und für die Ermittlung der wertgleichen Abfindungen. Sie stellt nicht nur einen der wichtigsten Verfahrensabschnitte dar, sondern sie greift auch entscheidend in die Rechtssphäre der Parteien ein.

Bei einer Regelung der Bewertung der Grundstücke im Zusammenlegungsverfahren ist von dem Grundgedanken auszugehen, daß der einmal festgestellte Wert einer Grundfläche für das ganze Verfahren maßgebend zu sein hat, ohne Rücksicht darauf, ob im Mittelpunkt der Betrachtung die Funktion der bewerteten Grundfläche als ein in das Verfahren einbezogenes (altes) Grundstück - wie bei der Feststellung des Abfindungsanspruches des Eigentümers - oder als (neue) Grundabfindung - wie bei der Ermittlung der wertgleichen Abfindung - steht. Eine Ausnahme ist nur dort zulässig, wo die in den Verwaltungsvorschriften ausdrücklich geregelten Fälle einer Neubewertung Platz greifen.

Um diesen Gedanken zu verwirklichen, ist es zunächst notwendig, für die Bewertung objektive Wertermittlungsgrundlagen zu schaffen, d.h. Grundlagen die für jedes Grundstück - unabhängig von seiner Zuordnung zu einem bestimmten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und unabhängig von der Person seines jeweiligen Besitzers - gleich anzuwenden sind.

Bei der Wertfestsetzung ist auch auf besondere Umstände, wie sie im Gesetz demonstrativ angeführt sind, nunmehr entsprechend Bedacht zu nehmen.

Da sich bei der Bewertung die Beiziehung von Schätzmännern bewährt hat, soll dies beibehalten werden. Ebenso soll aber auch die Zugrundelegung anderer Schätzungen möglich bleiben.

ad Abs.2:

Die verstärkte Einbeziehung der Zusammenlegungsgemeinschaft in das Bewertungsverfahren geschieht nunmehr in der Weise, daß der Ausschuß der Zusammenlegungsgemeinschaft in den nunmehr einzeln normierten Fällen ausdrücklich zu hören ist.

ad Abs.3:

In der bisherigen Fassung könnten die Worte "jedes" Grundstück und "jeder" Grundstücksteil zur Auslegung führen, daß auf jedem Grundstück beim Bewertungsvorgang in der Natur mindestens ein Schätzmann zu gehen habe. Dies ist aber bei sehr kleinen oder sehr schmalen Grundstücken (Riemenparzellen) nicht erforderlich.

ad Abs.5:

Da Grundstücke mit besonderem Wert im Sinne des § 18 Abs.1 einen höheren Wert besitzen, als dies im landwirtschaftlichen Ertragswert zum Ausdruck kommt, muß für derartige Grundstücke ein anderer Wert festgesetzt werden. Dies ist der Verkehrswert. Hingegen war für die landwirtschaftlichen Grundstücke die Schätzung nach dem Ertragswert, der nunmehr im Gesetz selbst näher umschrieben ist, aufrecht zu erhalten.

Zu Z.12:

Die Änderung der Zitierung ist eine Folge der Verschiebung der Absatzbezeichnungen im § 11.

Zu Z.13:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Anpassung zufolge Änderung des Abs.5 des § 11.

Zu Z.14:

Siehe Z.12.

Zu Z.15:

Die bisher angeführte Gesetzesstelle hat zu entfallen, zumal im § 7a Abs.3 der Agrarverfahrensgesetz-Novelle 1977, BGBl. Nr.391/1977, entsprechende gesetzliche Bestimmungen aufgenommen worden sind.

Zu Z.16:

Bei der Planung der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen war weiters das Anhörungsrecht der NÖ Landesregierung als Naturschutzbehörde aufzunehmen, zumal gerade durch die Ausführung von gemeinsamen Maßnahmen und die Errichtung von Anlagen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes in wesentlichen Punkten berührt werden können.

Zu Z.17 und 18:

Die neuen Bestimmungen im Abs.1 unterscheiden sich von der bisherigen Regelung dadurch, daß nunmehr der Behörde aufgetragen werden soll, bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes auch Bedingungen für eine geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens- und Erholungsraumes zu schaffen. Gerade die Funktion des ländlichen Raumes als Erholungsraum, nicht nur für die darin lebenden Menschen, sondern für alle Erholungssuchenden Menschen, tritt immer mehr in den Vordergrund. Damit erlangen aber auch Aufgaben der Raumordnung, des Naturschutzes, wie überhaupt der Landschaftspflege, eine immer größere Bedeutung. Darauf wird künftig im Zusammenlegungsverfahren besonders Bedacht zu nehmen sein. Zweckmäßigerweise werden Zusammenlegungen in jenen Gemeinden Vorrang haben, in denen bereits rechtswirksame Flächenwidmungspläne bestehen.

Zu Z.19:

Der neue Abs.1 des § 17 präzisiert den bisher für den Abfindungsanspruch geltenden Grundsatz dahingehend, daß die Abfindung mit Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit zu erfolgen hat. Eine entsprechende gesetzliche Bestimmung galt schon früher bis zum Jahre 1971. Sie soll nunmehr - wie die Erfahrung zeigt - notwendigerweise wieder eingeführt werden. Was unter "tunlichst gleicher Beschaffenheit" zu verstehen ist, bleibt der Landesgesetzgebung zur näheren Ausführung überlassen, sodaß nähere diesbezügliche Bestimmungen zu erlassen sind. Hierbei war nicht so sehr auf Größe, Ausformung und Erschließung - Umstände, die allgemein durch ein Zusammenlegungsverfahren verbessert werden sollen - Bedacht zu nehmen, als vielmehr auf die angeführten speziellen Verhältnisse, die maßgeblich die Bewirtschaftung und Verwendung der Grundstücke beeinflussen.

Zu Z.20:

Freiwerdender Grund hat primär für die Vorhaben der Zusammenlegungsgemeinschaft bzw. der Allgemeinheit reserviert zu bleiben. Erst zweitrangig wäre die Übertragung von privater Hand an Private zuzulassen.

Zu Z.21:

Die für die Gesetzmäßigkeit der Abfindung aufgestellten Grundsätze werden durch die vorliegende Gesetzesbestimmung erweitert, und es werden damit zusätzliche Kriterien für die Beurteilung geschaffen, ob eine bestimmte Abfindung als gesetzmäßig anzusehen ist. Neben den bereits bisher vorgesehenen Kriterien für Größe, Ausformung und Erschließung der Grundabfindungen wird nunmehr verlangt, daß die gesamten Grundabfindungen einer Partei in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit dem in das Verfahren einbezogenen gesamten Altbesitz dieser Partei weitgehend zu entsprechen haben. Damit soll ausgeschlossen werden, daß eine Partei trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung

ihrer Abfindungen nunmehr einen schlechteren Betriebserfolg als vor der Zusammenlegung erzielt.

Der Forderung wenigstens den bisherigen Betriebserfolg auch weiterhin erzielen zu können, entspricht auch der Grundsatz, daß die gesamten Grundabfindungen einer Partei in Flächen - Wertverhältnis dem in das Verfahren einbezogenen gesamten Altbesitz dieser Partei möglichst zu entsprechen haben. Allerdings sind hiebei - aus Gründen des Zusammenlegungserfolges - bei Vorliegen der nunmehr ausführungsgesetzlich aufgestellten Voraussetzungen unvermeidliche Abweichungen bis höchstens 20 % dieses Flächen - Wertverhältnisses zulässig, übrigens ein Prozentsatz, der ebenfalls bis zum Jahre 1971 gesetzlich zulässig war.

Die bisherige Bestimmung, daß Grundabfindungen, die eine vollständige Umstellung des Wirtschaftsbetriebes einer Partei zur Folge hätten, nur mit Zustimmung dieser Partei zugeteilt werden dürfen, war beizubehalten.

Zu Z.22:

Diese Bestimmung entspricht praktischen Erfordernissen, zumal seitens der Parteien oft der Wunsch nach Verlegung ihrer Überlandgrundstücke in jenes Zusammenlegungsgebiet geäußert wird, in dem sich ihre landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet. Überlandgrundstücke sind erfahrungsgemäß von geringem Ausmaß sowie vom Wirtschaftshof weiter entfernt gelegen und können auf Grund der vorliegenden Bestimmung nunmehr mit Grundstücken im anderen (benachbarten) Verfahren zusammengelegt werden.

Zu Z.23:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften.

Zu Z.24:

ad Abs.3:

Die Aufnahme dieser Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Neuaufnahme der Bestimmung des § 2 Abs.2 lit.c (siehe Erläuterung zu Z.1).

ad Abs.4:

Der die Frage der Grundstücke mit besonderem Wert behandelnde § 18 enthält zwar eine demonstrative Aufzählung der als solche anzusehenden Grundstücke. Es ist aber äußerst unbefriedigend, daß nicht bereits vor der Neueinteilung und damit für das gesamte restliche Zusammenlegungsverfahren rechtsverbindlich festgestellt werden muß, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile tatsächlich solche mit besonderem Wert sind. Dies führte bisher anlässlich der Planaufgaben immer wieder zu Berufungen wegen Ungesetzmäßigkeit von Grundabfindungen zufolge nichterfolgter Wiederzuteilung derartiger, von den Berufungswerbern nachträglich als Grundstücke mit besonderem Wert deklarierter Grundstücke. Daß es diesbezüglich bisher für die Parteien zu schwerwiegenden Nachteilen kommen konnte, zeigt folgende Überlegung: Nach § 18 Abs.1 lit.b zählen Grundflächen, die zufolge ihrer natürlichen Beschaffenheit und ihrer Lage innerhalb oder am Rande des verbauten Gebietes für die Verbauung geeignet erscheinen, nur dann zu den Grundstücken mit besonderem Wert, wenn weder ein Flächenwidmungsplan noch ein vereinfachter Flächenwidmungsplan vorlag. Liegt ein solcher Plan vor, was heute für fast alle Gemeinden in Niederösterreich zutrifft, gilt z.B. ein Hintausacker, wenn er nicht im Bauland, sondern im Grünland liegt und zur Erweiterung bzw. Errichtung zusätzlicher landwirtschaftlicher Betriebsgebäude benötigt wird und hierfür auch geeignet ist, dem FLG entsprechend nicht als Grundstück mit besonderem Wert. Da nun im Sinne des § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 auch im Grünland Neu-, Zu- und Umbauten erfolgen dürfen, die für eine bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich sind,

müßte bei einem derartigen Vorhaben ein im Grünland liegendes Grundstück trotz Vorliegens eines Flächenwidmungsplanes in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundstück mit besonderem Wert qualifiziert und behandelt werden.

Um das aufgezeigte Problem der Grundstücke mit besonderem Wert einer klaren und rechtsverbindlichen Lösung zuzuführen und damit die erforderliche Rechtssicherheit für die Dauer des gesamten Vorhabens zu schaffen, war die vorliegende Bestimmung neu aufzunehmen.

Zu Z.25:

Siehe Z.12.

Zu Z.26:

Im Falle einer Änderung der Verfahrensgrenzen zur zweckmäßigen Gestaltung der neuen Flureinteilung werden Grundflächen von einem Verfahren in das benachbarte Verfahren übernommen. Es kann vorkommen, daß in zwei benachbarten Zusammenlegungsverfahren verschiedene Bewertungsgrundlagen festgelegt worden sind. Um nun eine unterschiedliche Bewertung der Abfindungsflächen in ein und demselben Verfahren zu vermeiden, war eine diesbezügliche Regelung zu treffen.

Zu Z.27:

Der Wortlaut des § 20 war hinsichtlich des erstmaligen Zeitpunktes dieser Maßnahme entsprechend zu ergänzen. Des Weiteren war zu bestimmen, daß bei wesentlicher Änderung des Verkehrswertes, z.B. bei Verstreichen eines längeren Zeitraumes, der Angleichungsfaktor neu anzupassen ist.

Zu Z.28:

Die vorläufige Übernahme der Grundabfindungen ist ein Rechtsinstitut, das seit Beginn der Zusammenlegungen am Ende des 19. Jh. besteht. Sie ist heute nicht nur eine wirtschaftliche Maßnahme, sondern auch eine Sachentscheidung.

Als wirtschaftliche Maßnahme soll sie die Bewirtschaftung und Nutzung der neuen Grundstücke ermöglichen und dadurch die Übergangszeit in die neue Flurordnung abkürzen sowie Störungen des Wirtschaftslebens vermeiden. Als Sachentscheidung bewirkt sie den außerbücherlichen Eigentumserwerb des Übernehmers an den neuen Grundstücken.

Die bisherige Regelung im Abs.1 schreibt als einzige Voraussetzung für die Anordnung der vorläufigen Übernahme lediglich das Erfordernis der zweckmäßigen Bewirtschaftung des Zusammenlegungsgebietes vor. Die Praxis hat gezeigt, daß für die Anordnung der vorläufigen Übernahme nicht ausschließlich Erwägungen, die allein das Zusammenlegungsgebiet als Ganzes betreffen, maßgebend zu sein hätten, sondern vielmehr auch die sehr gewichtigen Interessen der Parteien. Die Parteien müßten doch zunächst einmal wissen, welche Grundabfindungen sie übernehmen sollen und wo sich diese in der Natur befinden. Sie müßten aber auch Gelegenheit haben, zur beabsichtigten Übernahme Stellung nehmen zu können. Insbesondere sollte die Anordnung der vorläufigen Übernahme von der Zustimmung der Mehrheit der Parteien abhängig gemacht werden. Schließlich müßte auch die Möglichkeit, die zu übernehmende Grundabfindung überhaupt bewirtschaften zu können, als eine wesentliche Voraussetzung für die Anordnung der vorläufigen Übernahme angesehen werden.

Diesen durchaus berechtigten Überlegungen soll mit der Bestimmung des neuen Abs.1 des § 22 Rechnung getragen werden. Danach wäre nunmehr die Anordnung der vorläufigen Übernahme nicht allein davon abhängig zu machen, daß sie zur zweckmäßigen Bewirtschaftung des Zusammenlegungsgebietes erforderlich ist, sondern auch von folgenden weiteren Voraussetzungen: Besitzstandsausweis und Bewertungsplan müssen bereits rechtskräftig sein, die Behörde muß von der Anordnung der vorläufigen Übernahme die in Betracht kommenden Grundabfin-

dungen in der Natur abgesteckt, jeder Partei erläutert und über deren Antrag vorgezeigt sowie der Partei auch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben haben. Die vorläufige Übernahme soll auch nur angeordnet werden können, wenn mindestens zwei Drittel der Parteien, die Grundabfindungen übernehmen sollen, der vorläufigen Übernahme zugestimmt haben.

Schließlich muß es den Parteien, die Grundabfindungen übernehmen sollen, auch möglich sein, diese Abfindungen überhaupt irgendwie bewirtschaften zu können.

Die vorläufige Übernahme setzt weiters im Interesse der Parteien und der Benutzbarkeit der Grundabfindungen voraus, daß ihre Anordnung erst nach Erlassung des Planes der gemeinsamen Anlagen und Maßnahmen erfolgen kann.

Die Bestimmung des Abs.4 entspricht der bisherigen Regelung, Sie wird hier nur im Interesse einer übersichtlichen Zusammenfassung wiederholt.

Die Bestimmung des neuen Abs.6 ermöglicht die Auszahlung vorläufiger Geldabfindungen und Geldausgleiche. Dies war auch bisher schon vorgesehen.

Die Anordnung der vorläufigen Übernahme der Grundabfindungen, ebenso der Auszahlung vorläufiger Geldabfindungen und Geldausgleiche, kann mit Berufung im Instanzenzug angefochten werden. Das den Parteien in Ansehung des Planes der gemeinsamen Anlagen und Maßnahmen sowie des Zusammenlegungsplanes, mit dem die neue Flureinteilung festgelegt wird, zustehende Berufungsrecht wird durch die Anordnung der vorläufigen Übernahme und deren Anfechtung nicht berührt.

Zu Z.29:
Siehe Z.12.

Zu Z.30:
Das Veräußerungs- und Belastungsverbot dient der Sicherung der Rechte des Erwerbers eines Abfindungsanspruches. Es liegt jedoch im Ermessen der Behörde von der Einverleibung dieser Verbote überhaupt Gebrauch zu machen.

Zu Z.31:
Diese Ergänzung ist auf Grund der praktischen Erfahrung erforderlich, um den Zusammenlegungsgemeinschaften überhaupt das infolge der bisherigen Formulierung mangelnde Regreßrecht gegen Parteien, die an Minderwerten von Grundstücken (Vernachlässigung, Verunkrautung usw.) schuld sind, zu verschaffen.

Zu Z.32:
Die Änderung der Zitierung ist eine Folge der Verschiebung der Absatzbezeichnungen im § 11.

Zu Z.33:
Gemäß § 22 Abs.1 lit.c ist die Anordnung der vorläufigen Übernahme an die Bedingung gebunden, daß die Bewirtschaftung der zu übernehmenden Grundabfindungen unter bestimmten ausführungsgesetzlich aufgestellten Voraussetzungen möglich ist. Es kann sich aber im Einzelfall ergeben, daß die Grundabfindung einer Partei oder einzelner Teile dieser Grundabfindung zwar an sich bewirtschaftet werden können, daß aber die ordnungsgemäße Bewirtschaftung deshalb noch nicht oder nur erheblich erschwert möglich ist, weil die im Rahmen des Planes der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen vorgesehenen Arbeiten noch nicht vollendet sind. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn ein AufschlieBungsweg noch nicht fertiggestellt oder eine Kulturverbesserungsmaßnahme noch nicht durch-

geführt ist. Solche Erschwernisse in der Bewirtschaftung können selbstverständlich auch im Falle der Ausführung des rechtskräftigen Zusammenlegungsplanes auftreten.

In beiden Fällen hat der Ausgleich durch die Zusammenlegungsgemeinschaft zu erfolgen. Die Zusammenlegungsgemeinschaft ist deshalb heranzuziehen, weil sie gemäß § 7 Abs.2 die Maßnahmen durchzuführen hat, die sich aus der Zusammenlegung ergeben. Sie hat insbesondere Sach-, Arbeits- und Geldaufwendungen zu leisten und auf ihre Mitglieder umzulegen. Sie kann daher auch die nach § 24a Abs.1 vorgesehene Ausgleichsleistung auf alle ihre Mitglieder umlegen und damit einen allgemeinen Riskenausgleich herbeiführen. Ob die Ausgleichsleistung in einer Geldzahlung an den benachteiligten Unternehmer oder in der Herabsetzung bzw. im Entfall der vom Unternehmer einerseits zu leistenden Sach-, Arbeits- und Geldaufwendungen besteht, wird der Entscheidung der Behörde entsprechend der jeweiligen Sachlage überlassen bleiben müssen.

Der Unternehmer einer Grundabfindung ist jedenfalls als redlicher Besitzer anzusehen, so daß ihm für den Fall, daß seine Grundabfindung nachträglich zur Gänze oder zum Teil einer anderen Partei zugewiesen wird, schon gemäß § 331 ABGB der Ersatz für den notwendigen oder nützlichen Aufwand zusteht. Da es denkbar ist, daß der neue Unternehmer des Grundstückes von dem notwendigen oder nützlichen Aufwand keinen Nutzen ziehen kann, weil dieser Aufwand nur aus der konkreten betrieblichen Situation des bisherigen Unternehmers resultierte, ist auch in diesem Fall die Zusammenlegungsgemeinschaft zur Vergütung des Aufwandes heranzuziehen. Sollte der getätigte Aufwand zu einer Werterhöhung des Grundstückes führen und dem neuen Unternehmer zugute kommen, steht der Zusammenlegungsgemeinschaft zweifellos ein Regreßanspruch gegen diesen Unternehmer zu. Im übrigen kommt es auch in diesem Fall zu einem Riskenausgleich, der seine Deckung im § 7 Abs.2 findet.

Zu Z.34:

Eine Einfügung der gegenständlichen Worte ist erforderlich, zumal die der Ausübung dieser Grunddienstbarkeiten dienenden baulichen Einrichtungen und Objekte durch die Zusammenlegung in keiner Weise entbehrlich oder hinfällig werden, sondern generell weiter bestehen bleiben. Um eine diesbezügliche einwandfreie rechtliche Grundlage zu schaffen, bedarf es daher der diesbezüglichen Ergänzung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmung.

Zu Z.35:

Die neue Fassung des § 26 Abs.2 nimmt darauf Bedacht, daß nunmehr jeder Bescheid, so auch der im Abs.1 genannte Bescheid, mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden kann, weshalb die Frist für die Aufkündigung des Pachtverhältnisses nicht mehr von der Zustellung des Bescheides, sondern vom Eintritt seiner Rechtskraft an zu berechnen ist.

Zu Z.36:

Die vorliegende Änderung erfolgt in Anpassung an das Vermessungsgesetz.

Zu Z.37:

Da auf Grund des Wortlautes "Nach Rechtskraft" im § 27 Zweifel bestehen könnten, ob bereits vor der Berufungsentscheidung über die letzte von mehreren Berufungen gegen den Zusammenlegungsplan bereits rechtskräftige entschiedene Änderungen von Grundabfindungen vollzogen werden dürfen, muß im Interesse der an der Vollziehung interessierten Parteien der neue Absatz 2 angefügt werden, um damit volle Klarheit in dieser Frage zu schaffen. Es ist nämlich keineswegs gerechtfertigt und vertretbar, daß gerade jene Parteien, die zunächst ungesetzmäßig abgefunden worden sind, das erlittene Unrecht auch noch jahrelang über den Zeitpunkt einer bereits rechtskräftigen Berufungsentscheidung hinaus zu tragen, sowie zu

dulden und wirtschaftliche Nachteile in Kauf zu nehmen haben. Vielmehr haben diese Parteien ein Recht darauf, sobald als möglich in den Genuß der von ihnen erfochtenen rechtskräftigen (für sie besseren) Berufungsentscheidung zu kommen und nicht zuwarten müssen, bis unter Umständen nach einem Zeitraum von mehreren Jahren auch über den letzten Berufungsfall rechtskräftig abgesprochen worden ist.

Zu Z.38:

Siehe Z.12.

Zu Z.39:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Anpassung an die novellierte Fassung des Vermessungsgesetzes.

Zu Z.40:

Mit der Aufhebung der bisherigen gesetzlichen Bestimmung wird der vom Bundesverfassungsgesetzgeber (Bundesverfassungsgesetz vom 15.5.1975, BGBl.Nr.302/1975 - Art.I, Z.1) ausgesprochenen Unzulässigkeit des Ausschlusses eines ordentlichen Rechtsmittels von der Agrarbehörde I. Instanz an die II. Instanz Rechnung getragen.

Durch den Entfall der Z.3 im § 41 sind die nachfolgenden Ziffern in ihrer Bezeichnung entsprechend zu ändern.

Zu Z.41:

Siehe Z.12.

Zu Z.42 und 43:

Der neue Absatz 5 des § 41 bzw. der dem § 59 anzufügende Satz stellen eine notwendige formale Anpassung dar, zumal in den Flurbereinigungs- bzw. Hauptteilungsverfahren generell keine Verordnungen, sondern nur Bescheide erlassen werden.

Zu Z.44:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Anpassung an die Terminologie des Vermessungsgesetzes.

Zu Z.45:

Mit der Aufhebung der bisherigen gesetzlichen Bestimmung wird der vom Bundesverfassungsgesetzgeber (Bundesverfassungsgesetz vom 15.5.1975, BGBl.Nr.302/1975 - Art.I, Z.1) ausgesprochenen Unzulässigkeit des Ausschusses eines ordentlichen Rechtsmittels von der Agrarbehörde I. Instanz an die II. Instanz Rechnung getragen.

Zu Z.46:

Siehe Z.12.

Zu Z.47:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften.

Zu Z.48:

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Anpassung an die novellierte Fassung bzw. an die Terminologie des Vermessungsgesetzes.

Zu Z.49:

Die Notwendigkeit der Überprüfung eines technischen Operates vor der Erlassung des Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs-, Teilungs- oder Regelungsplanes ergibt sich offenkundig aus der Eigenart eines Agrarverfahrens. Eine der wesentlichsten Eigenarten dieses Verfahrens ist nämlich, daß eine Reihe von Tätigkeiten, die in sonstigen Verwaltungsverfahren von den Parteien unter Zurhilfenahme von Fachleuten besorgt werden, von der Behörde übernommen werden. In sonstigen Verwaltungsverfahren hingegen werden im Falle der behördlichen Genehmigung irgendwelcher Anlagen die hierüber zu errichtenden Pläne, welche von Fachleuten erstellt wurden, von den Parteien bei-

gebracht. Im Rahmen des behördlichen Genehmigungsverfahrens "überprüft" die Behörde diese Pläne unter Beiziehung von Sachverständigen.

Besonders im Zusammenlegungsverfahren ist es Aufgabe der Agrarbehörden, planende Maßnahmen mit bindender Wirkung (durch Bescheid) in Erscheinung treten zu lassen. Die in diesem Zusammenhang notwendigen, in der Regel umfangreichen Planunterlagen werden regelmäßig von Organwaltern der Behörde hergestellt, obgleich es nicht undenkbar wäre, daß hierfür auch Außenstehende, wie z.B. Ziviltechniker, herangezogen werden könnten. Diese Vorgangsweise ist durchaus praktisch und entspricht auch der personellen Ausstattung der NÖ Agrarbezirksbehörde. Es fehlt aber - abgesehen von der üblichen innerbetrieblichen Kontrolle durch Vorgesetzte - die sonst im Verwaltungsverfahren übliche "Überprüfung" der Planunterlagen durch Sachverständigengutachten. Es ist das Ziel der novellierten Fassung des Abs.5 des § 103 eine solche Überprüfung aufrecht zu erhalten, um unvermeidliche Fehler bei Erstellung der technischen Unterlagen zu beseitigen.

Es liegt auf der Hand, daß für eine solche Überprüfung aus kompetenzrechtlichen Gründen aber die NÖ Landesregierung - wie es derzeit vorgesehen ist - nicht in Frage kommen kann. Beim technischen Operat, das einem Zusammenlegungsplan und dgl. zugrunde liegt, handelt es sich nämlich um eine Angelegenheit der Bodenreform im Sinne des Art.12 Abs.1 Z.3 B-VG. Gemäß Art.12 Abs.2 B-VG steht jedoch in den Angelegenheiten der Bodenreform die Entscheidung in oberster Instanz und in der Landesinstanz Senaten zu. Die Einrichtung, die Aufgaben und das Verfahren der Senate sowie die Grundsätze für die Einrichtung der mit den Angelegenheiten der Bodenreform sonst noch befaßten Behörden werden durch Bundesgesetz geregelt. Gemäß § 1 Abs.2 Agrarbehördengesetz 1950 stehen die Entscheidungen in den Angelegenheiten der Bodenreform in

I. Instanz Agrarbezirksbehörden zu, deren Einrichtungen die Landesgesetzgebung nach den im § 2 leg.cit. enthaltenen Grundsätzen regelt. In Niederösterreich wurde die NÖ Agrarbezirksbehörde durch das Gesetz LGBl.Nr.1/1952 eingerichtet. Daraus folgt, daß für eine Zuständigkeit der Landesregierung in den Angelegenheiten der Bodenreform kein Raum bleibt.

Bei der durch die vorliegende Neufassung vorgesehenen Regelung handelt es sich ihrem Inhalt nach um eine verfahrensrechtliche Regelung. Diese Regelung widerspricht weder dem AgrVG.1950 noch dem AVG.1950, sondern sie ergänzt lediglich diese Verfahrensbestimmungen. Selbst wenn man diese Sonderregelung als "abweichende Regelung" im Sinne des Art.11 Abs.2 B-VG auffaßt, erscheint sie gerechtfertigt, weil sie als zur Regelung des Gegenstandes erforderlich bezeichnet werden kann. Sie kann daher vom Landesgesetzgeber als Materiengesetzgeber getroffen werden, zumal gemäß § 12 Abs.2 B-VG lediglich das Verfahren der Senate ausschließlich der Bundesgesetzgebung vorbehalten ist.

Auf Grund des letzten Satzes der vorliegenden Bestimmung hat die NÖ Landesregierung der Agrarbezirksbehörde die für die Überprüfung erforderlichen Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Die NÖ Agrarbezirksbehörde hat wohl eigene Sachverständige, die in der Lage wären, eine Überprüfung der Zusammenlegungsoperate und dgl. vorzunehmen. Da aber eine Überprüfung nur dann sinnvoll und effizient erscheint, wenn diese durch Sachverständige erfolgt, die außerhalb des Behördenapparates stehen, dessen Tätigkeit überprüft werden soll, ist die Aufnahme einer Bestimmung angezeigt, wonach die Überprüfung des Operates durch Sachverständige zu erfolgen hat, welche dienstrechtlich nicht dem Stand der NÖ Agrarbezirksbehörde zugeweiht sind, sondern vielmehr dem Dienststand des Amtes der NÖ Landesregierung angehören.

Auch die Anordnung des letzten Satzes ist kompetenzrechtlich gedeckt, weil es sich um eine Bestimmung im Bereich der Organisation der Verwaltung in den Ländern handelt. Damit ist zwar der ganze Absatz 5 nicht Ausführungsnorm zum Flurverfassungsgesetz, es bestehen aber keinerlei Bedenken, daß der Landesgesetzgeber im Rahmen des Ausführungsgesetzes auch autonome Regelungen trifft.

Zu Z.50:

Es erfolgt eine Angleichung an die novellierte Fassung.

Zu Z.51:

Die Benützungsarten als Begriff aus dem Vermessungsgesetz werden nur ab bestimmten Mindestausmaßen im Kataster ausgewiesen. So stellt zum Beispiel eine Schottergrube unter 1000 m² keine im Schriftoperat auszuweisende (und daher im Sinne des Vermessungsgesetzes/^{auch} nicht änderbare) Benützungsart dar. Durch die vorgesehene textliche Ergänzung wird sichergestellt, daß jedenfalls auch kleinflächige Änderungen als Änderung der Benützungsart im Sinne des Flurverfassungs-Landesgesetzes anzusehen sind.

Zu Z.52:

Die Einfügung einer Bestimmung insbesondere im Zusammenhang mit der Festlegung der Widmungsart Bauland für ein Grundstück - diese kann auch noch im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen - und zwar dergestalt, daß eine solche Änderung dem Zwecke des Verfahrens nicht widerstreiten darf, ist aus folgenden Gründen erforderlich: Wiederholt wurden bisher die NÖ Agrarbezirksbehörde, aber auch die Berufungsbehörden infolge von Abänderungen von Flächenwidmungsplänen, die zwischen der vorläufigen Übernahme der Grundabfindungen und der Planaufgabe erfolgten, vor größte Schwierigkeiten gestellt, weil dadurch das Problem der Frage der Grundstücke mit besonderem Wert - als solche sind insbesondere Grundstücke im

Bauland - neuerlich aktualisiert wird und die Alteigentümer mit den entsprechenden Forderungen auf den Plan treten.

Durch die Bestimmung, daß im Falle der Errichtung einer Baulichkeit neben der baubehördlichen Bewilligung eine Bewilligung der Agrarbehörde erforderlich ist, wird die Gemeinde in keiner Weise bei der Besorgung von Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches eingeschränkt.

Letztlich muß aber auch gesetzlich gewährleistet werden, daß einer Baulandwidmung die Genehmigung versagt wird, wenn sie für ein in das anhängige Agrarverfahren einbezogenes Grundstück die Widmungsart Bauland vorsieht, diese Widmungsfestlegung aber dem Zweck des Agrarverfahrens zuwiderläuft.

Um in Zukunft den aufgezeigten Schwierigkeiten begegnen zu können, erweist sich die Aufnahme einer derartigen Bestimmung als erforderlich.

Zu Z.53:

Diese Bestimmung trägt dem Umstand Rechnung, daß auch Grundstücke, die nur zum Zwecke der Neuvermessung heranzuziehen sind, ebenso wie die Grundstücke, die nicht dem Verfahren unterzogen werden, aus der Errichtung und dem Ausbau der gemeinsamen Anlagen einen Vorteil ziehen können. Es erscheint daher gerechtfertigt, auch diese Parteien zur Zahlung heranzuziehen.

Zu Z.54:

Im Interesse einer erheblichen Vereinfachung und Rationalisierung wird oft für das Gebiet mehrerer Katastralgemeinden ein einziges gemeinsames Zusammenlegungsverfahren eingeleitet. Es kommt immer wieder vor, daß der Bedarf und Umfang an gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen in den einzelnen Katastralgemeinden sehr unterschiedlich ist. Daher kommt es zu schwerwiegenden Komplikationen und Differenzen zwischen den Parteiengruppen

dieser einzelnen Katastralgemeinden bezüglich der Beitragsleistungen. Die vorliegende Bestimmung trägt diesem Umstand Rechnung und erspart sohin der Agrarbehörde I. Instanz, für jede einzelne Katastralgemeinde das Verfahren gesondert einzuleiten.

Zu Z.55:

Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Umstände erscheint es zur Vermeidung offensichtlicher und unbilliger Härten gerechtfertigt, Parteien zur Gänze oder auch nur teilweise von der Kostentragung zu befreien.

Zu Z.56:

Die Bestimmung ist, wie die Erfahrung gezeigt hat, erforderlich, um die insbesondere durch den Bescheid betreffend die Anordnung der vorläufigen Übernahme der Grundabfindungen geschaffenen neuen Eigentums- und Besitzverhältnisse unter Vermeidung von langwierigen und für die Parteien kostspieligen Besitzstörungsklagen kurzfristig und ohne großen Aufwand im Verwaltungswege durchsetzen zu können, zumal auf Grund der Bestimmung des Abs.3 im Straferkenntnis auch über die aus einer solchen Verwaltungsübertretung abgeleiteten privatrechtlichen Ansprüche, im vorliegenden Fall über die Herstellung bzw. Wiederherstellung eines entsprechenden Zustandes zu entscheiden ist.

Zu Z.57:

Das Raumordnungsgesetz 1974, welches im § 20 Abs.1 eine auf das Zusammenlegungsverfahren bezughabende Bestimmung enthält, ist durch das Raumordnungsgesetz 1976 ersetzt worden. Dieses nunmehrige Gesetz enthält keine derartige Bestimmung mehr, sodaß § 118 entfallen kann.

Zu Z.58:

Zufolge des Entfalles des § 118 sind die nachfolgenden §§ 119, 120 und 121 entsprechend umzunummerieren.

Zu Z.59:

Zufolge der Erlassung eines neuen Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes ist die Zitierung dieses Gesetzes entsprechend zu berichtigen.

NÖ Landesregierung
B i e r b a u m
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

