

Ablauf einer Grundstückszusammenlegung

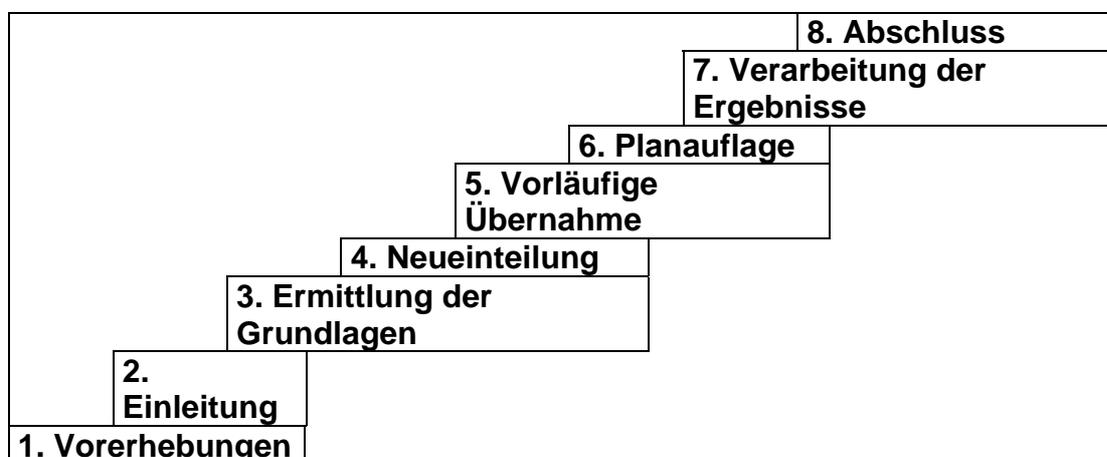
Vorbemerkung:

Die folgende Darstellung des Ablaufes dient nur als Übersicht.

Was hier über Grundstückszusammenlegung steht, gilt auch für Flurbereinigungsverfahren. Der Unterschied besteht darin, dass ein Flurbereinigungsverfahren ein kleineres Gebiet umfasst.

Gesetzliche Grundlage des Zusammenlegungsverfahrens in Niederösterreich ist das Flurverfassungsgesetz 1975 (FLG), LGBl.6650

ABLAUF DER GRUNDSTÜCKSZUSAMMENLEGUNG



1. Vorerhebungen

Antrag der Grundeigentümer

Erstellen eines Einleitungsgutachtens von einem Sachverständigen für Landwirtschaft.

Anfrage bei der Gemeinde, ob schon Planungen für das vorgesehene Gebiet bestehen, die sinnvoller Weise im Rahmen des Verfahrens eingebunden werden könnten.

2. Einleitung

Das Zusammenlegungsverfahren wird mit Verordnung eingeleitet, das Flurbereinigungsverfahren mit Bescheid.

Im Grundbuch wird bei den betroffenen Grundstücken das Verfahren angemerkt. In einer Verhandlung werden ein Ausschuss und ein Obmann gewählt, die als Vertreter der Grundeigentümer Ansprechpartner im Verfahren in jenen Angelegenheiten sind, die alle Grundeigentümer gemeinsam betreffen. Das sind hauptsächlich die so genannten Gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen, also das Wegenetz, Grünanlagen, Wasserrückhaltmaßnahmen etc., (siehe Punkt 3.). Hier hat der Ausschuss ein Mitspracherecht bei der Planung.

3. Ermittlung der Grundlagen

Besitzstandsüberprüfung:

Es wird ermittelt, ob der Grundbuchsstand mit dem Naturstand zusammenpasst. Hier werden auch Daten der AMA angefordert und mit den Parteien die Acker-Grünlandparzellen besprochen.

Im Wege der Amtshilfe gibt die LK NÖ nach Bekanntgabe der in die Grundstückszusammenlegung einbezogenen Grundstücke, jene Grundstücke bekannt, welche mit Naturschutzauflagen versehen sind, die tatsächliche Lage der Naturschutzfläche ist mit den betroffenen Parteien zu besprechen.

Bewertung:

Tauschen lassen sich nur gleichwertige Flächen, daher ist es notwendig, eine Schätzung der land- bzw. forstwirtschaftlichen genutzten Grundstücke vorzunehmen. Wenn sich alle Grundeigentümer über die Bodenqualität einig sind, wird diese „Parteienbewertung“ dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Gibt es keine Einigung in dieser Richtung, müssen die Grundstücke amtlich bewertet werden. Dies erfolgt durch ortskundige Landwirte unter der Leitung eines landwirtschaftlichen Sachverständigen. Dabei werden im Raster von 40x20 Meter Bodenproben durch Erdbohrer entnommen und in einem vorher vom Sachverständigen gemeinsam mit dem Ausschuss festgelegten System bewertet. Dieses System muss für alle Grundstücke gleich sein, egal zu welchem Betrieb die Grundstücke gehören und wer sie besitzt.

Es dürfen der amtlichen Schätzung auch andere objektive Standortbewertungen (z.B. Finanzbodenschätzungsreinkarten) zu Grunde gelegt werden.

Waldbestände sind immer amtlich und gesondert von Grund und Boden zu bewerten.

Gemeinsame Maßnahmen und Anlagen:

Der Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen beinhaltet Kultivierungen, Wege, Gräben, Rückhaltebecken und Landschaftselemente.

Aufbauend auf die im Gebiet vorhandenen Strukturen wird ein Plan erstellt, der die Erschließung, Erosion und Ökologie im einbezogenen Gebiet regelt.

Ein Grundsatz der Planung ist, vorhandene Strukturen soweit als möglich zu erhalten und einen Ersatz für die Beseitigung ökologischer Elemente zu schaffen.

Eine Kosten-Nutzenanalyse wird der Planung zu Grunde gelegt.

Die Ausführung und Finanzierung dieser Maßnahmen und Anlagen ist Aufgabe der Zusammenlegungsgemeinschaft. Auch hier sind der Ausschuss und der Obmann für die Gemeinschaft tätig. (siehe Punkt 2.)

Diese drei genannten Erhebungen und Planungen münden in drei Bescheide:

- a) Besitzstandsausweis
- b) Bewertungsplan
- c) Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen

Umfangsvermessung:

Über Außengrenzen des Zusammenlegungsgebietes werden Grenzverhandlungen durchgeführt. Diese Grenzen werden vermessen, es erfolgt aber keine Vermessung der Altgrundstücke.

4. Neueinteilung

Bei der Neueinteilung hat prinzipiell jeder Grundeigentümer den Anspruch darauf, mit demselben Gesamtwert in Grund und Boden abgefunden zu werden.

Abgezogen werden vom Grundanspruch die Flächen, die für gemeinsame Maßnahmen und Anlagen notwendig sind (Wegflächen, Grabenflächen, ökologische Ausstattung, Wasserrückhaltemaßnahmen)

Vor der Neueinteilung wird mit jedem Grundeigentümer die so genannte Wunschabgabe durchgeführt, wo sich jede Partei aktiv in die Planung seiner Abfindung einbringen kann. Auch hier spielen die von der AMA übermittelten Daten (siehe Punkt 3.) eine wesentliche Rolle.

Die neuen Grundstücksgrenzen werden in der Natur abgesteckt, und jede Partei wird davon verständigt, welche neuen Grundstücke künftig ihr gehören sollen.

In diesem Teil des Verfahrens ist der Kontakt mit der Bezirksbauernkammer notwendig, um die Möglichkeiten der Herbstbegrünung abzustimmen.

5. Vorläufige Übernahme

Diese erfolgt in der Regel 2-3 Jahre nach Beginn der technischen Arbeiten in einem Zusammenlegungsverfahren.

Die Grundeigentümer stimmen darüber ab, ob sie die zugeteilten Flächen vorläufig bewirtschaften wollen, dafür müssen zwei Drittel der neuen Eigentümer zustimmen. Vorläufig deswegen, denn sie sollen nun – bis zur Erlassung des Bescheides über die Neueinteilung, dem Zusammenlegungsplan - bis zu 3 Jahre Zeit haben, die neuen Grundstücke zu bewirtschaften, um festzustellen, ob der zugewiesene Grund gleichwertig mit den alten Flächen ist.

In diesem Teilabschnitt des Verfahrens kommt es zur Umsetzung der angeordneten gemeinsamen Maßnahmen und zur Anlage von Wegen, Gräben und Rückhaltebecken.

6. Auflage des Zusammenlegungsplanes

Erfolgt innerhalb von drei Jahren nach der provisorischen Übergabe.

Jetzt hat der Grundeigentümer die Möglichkeit gegen die Zuteilung der neuen Grundstücke zu berufen.

Nach Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes werden die Unterlagen des Zusammenlegungsverfahrens an das zuständige Vermessungsamt zur Einarbeitung in den Grenzkataster und anschließend an das Oberlandesgericht zur Richtigstellung des Grundbuches weitergeleitet.

7. Abschluss

Das Zusammenlegungsverfahren wird mit Verordnung, das Flurbereinigungsverfahren mit Bescheid abgeschlossen. Die Unterlagen werden bei der NÖ Agrarbezirksbehörde archiviert.

Die Arbeit eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens läuft in der Regel vor Ort ab. Ein Team der NÖ ABB sitzt von Frühjahr bis Spätherbst in einer Außendienstkanzlei und betreut unter der Leitung des „Operationsleiters“ das Verfahren vom Anfang bis zum Ende.

8. Verfahrensdauer

Der Verfahrensabschnitt von der Einleitung des Verfahrens bis zur „vorläufigen Übernahme“ der Grundstücke dauert üblicherweise drei Jahre. Bis zur Erlassung des Zusammenlegungsplanes dauert es weitere zwei bis drei Jahre. Danach ist die Verfahrensdauer im Wesentlichen davon abhängig, ob Berufungen gegen den Zusammenlegungsplan erhoben werden oder nicht.