

Vorblatt

Inhalt:

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, wurde § 17 Abs. 1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103/1951, (WWSGG) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft. Die Aufhebung wurde vom Bundeskanzler am 29. April 2005 im BGBl. I Nr. 25/2005 kundgemacht. Bei der Ablösung von Nutzungsrechten durch Abtretung von Grund lässt sich nach Ansicht des VfGH das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes nicht rechtfertigen. In Anbetracht der ohnedies ihren Zwecken dienenden (auf altem Herkommen beruhenden) Nutzungsrechte ist kein Grund ersichtlich, der es rechtfertigen könnte, den bloß Nutzungsberechtigten ohne Rücksicht auf das Verhältnis des Wertes ihrer Nutzungsrechte zum Wert des Ablösungsgrundstückes einen den Wert des Nutzungsrechtes übersteigenden Teil der dienenden Liegenschaft selbst zu verschaffen. Die dargestellte Judikatur macht es somit erforderlich, die bezughabenden Bestimmungen des WWSGG zu novellieren.

Alternativen:

Zur vorliegenden Novelle gibt es keine Alternative, dient sie doch der Herstellung eines verfassungskonformen Zustandes.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

A. Auswirkungen auf die Beschäftigung in den direkt bzw. indirekt betroffenen Betrieben bzw. Branchen:

Die direkt bzw. indirekt „betroffenen“ Betriebe sind im gegebenen Zusammenhang jene land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die über Nutzungsrechte verfügen und diese in Grund und Boden abgelöst erhalten möchten. Diesen stehen die Verpflichteten gegenüber, deren Liegenschaften mit solchen Nutzungsrechten belastet sind. Auswirkungen auf die Beschäftigung in diesen Betrieben sind durch die gegenständliche Novellierung nicht zu erwarten.

B. Allfällige administrative, preis- und kostenmäßige Be- oder Entlastungen für Unternehmen, Kunden, Bürger oder Verwaltungsbehörden (Bund, Länder, Gemeinden und sonstige Einrichtungen):

Ein Einfluss auf die Kosten der Kunden und Bürger, d.h. der am Verfahren beteiligten Betriebe, wird auf Seiten der Nutzungsberechtigten in höheren Ausgleichszahlungen bei der Ablösung in Grund und Boden liegen. Dem steht auf Seiten der Verpflichteten (Eigentümer von mit Nutzungsrechten belasteten Liegenschaften) ein höherer Ausgleichszahlungsempfang gegenüber. Für Behörden besteht keine Be- oder Entlastung.

C. Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich der Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Österreich und regionale (eingrenzbar) (Sonder)Auswirkungen, allfällige Barrieren für expandierende bzw. neu zu gründende Unternehmen:

Die geplante Gesetzesänderung ergibt sich aus der Verpflichtung, eine verfassungskonforme Rechtslage herzustellen und ist als für den Wirtschaftsstandort Österreich neutral zu bewerten.

D. Budgetäre Auswirkungen:

Budgetäre Mehrkosten, etwa durch verstärkten Personalbedarf, sind durch die gegenständliche Novellierung nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf Ebene der Länder bzw. des Bundes ist keine nennenswerte Erhöhung des Aufwandes im Rahmen der durchzuführenden Verfahren zu erwarten.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen weisen keinen Bezug zum Gemeinschaftsrecht auf.

Besonderheiten des Normsetzungsverfahrens:

Keine.

Zu den im WWSGG normierten Grundsätzen hat die Landesgesetzgebung gemäß Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG innerhalb einer gemäß Art. 15 Abs. 6 B-VG bestimmten Frist Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

1. Vorbemerkung:

Mit Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, wurde § 17 Abs. 1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103/1951, (WWSGG) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft.

Das WWSGG sieht in seiner geltenden Fassung die Möglichkeit der Ablösung von Nutzungsrechten in Geld, aber auch durch Abtretung von Grund, vor. Bei der Ablösung in Geld erhält der bisher Nutzungsberechtigte als Gegenleistung für die Beendigung seines Rechts einen Ablösungsbetrag, der nach dem Werte des Nutzungsrechtes festgesetzt wird. Bei der Ablösung durch Abtretung von Grund ist aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein Ablösungsgrundstück auszuwählen, das nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit bei pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert.

2. Geltende Fassung des § 17 Abs. 1 bis 3 WWSGG:

Die bisher geltende Bestimmung des § 17 Abs. 1 bis 3 WWSGG sieht für den Fall der Ablösung in Grund vor, dass

- dem Verpflichteten eine Entschädigung für bestimmte auf dem Ablösungsgrundstück mögliche Nutzungen gebührt, nämlich für
 - „land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen“, die das urkundlich festgesetzte Maß der Nutzungsrechte überschreiten, und
 - „Nutzungen anderer Art“, auf die dem Berechtigten kein Anspruch zusteht, worunter sowohl in der jeweiligen Urkunde nicht eingeräumte land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen als auch etwa solche der Jagd oder Schottergewinnung zu verstehen sind.
- die Entschädigung entsprechend der Ermittlung der Entschädigung im Falle der Ablösung in Geld zu berechnen ist; das heißt, der Wert dieser Nutzungsrechte wird als Jahreswert der gebührenden Nutzungen unter Zugrundelegung der im Verkehr zwischen Ortsansässigen üblichen Preise und Ansätze abzüglich des zur Ausübung erforderlichen Aufwandes kapitalisiert nach einem Zinsfuß (entsprechend den jeweils herrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen) festgesetzt.
- die Ablösung nur mit Zustimmung beider Parteien zulässig ist, wenn die Entschädigung den halben Wert der urkundlich festgesetzten und im jeweiligen Fall abgelösten – land- oder forstwirtschaftlichen – Nutzungsrechte überstiege (bei dieser Beurteilung erfolgte somit bisher auch keine Berücksichtigung von „Nutzungen anderer Art“).

3. Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15:

In dem, diese Rechtslage als verfassungswidrig beurteilenden Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005 wird im Wesentlichen festgelegt:

Zur Entschädigung:

- Es ist zwischen dem Verkehrswert an land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und dem Wert der Nutzungen grundsätzlich zu unterscheiden (wenngleich regelmäßig kein Unterschied bestehen wird).
- Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass der Wert der Sache nicht nur vom Wert ihrer gegenwärtigen Nutzung abhängt, sondern dass auch bloß mögliche, erwartete und absehbare Entwicklungen sehr wohl mit wertbestimmend sein können. Finden solche Umstände im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten in den Preisen Niederschlag, so sind sie nach § 4 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz im Vergleichsverfahren zu berücksichtigen. Nur die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- Das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes – und nur dagegen hat der VfGH Bedenken geäußert – lässt sich nicht rechtfertigen.

Zur Zulässigkeit einer Ablösung von Nutzungsrechten in Grund (sinngemäß: gegen den Willen einer der Parteien):

- Ist der Anteil des Eigentümers am Wert des Ablösungsgrundstückes, der den Wert des Nutzungsrechtes übersteigt, dem Wert des Nutzungsrechtes annähernd gleich oder sogar größer, bedürfte es stärkerer Gründe, ihm die Liegenschaft zu entziehen, als das bloße (abstrakte) Interesse an der Entflechtung mehrerer Berechtigungen.
 - Der VfGH legt nicht ausdrücklich fest, ob es notwendig ist, die Zustimmung des Eigentümers zur Ablösung schon dann zu verlangen, wenn sein Anteil am Wert des Ablösungsgrundstückes den halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte übersteigt. In Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablösung gegen den Willen des Belasteten hat der Gesetzgeber einen größeren rechtspolitischen Spielraum.
 - Jedenfalls unsachlich ist es jedoch, wenn in eine solche Vergleichsrechnung nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen, nicht aber die Gesamtheit der Nutzungen und ein darüber noch hinausgehender Verkehrswert einbezogen werden.
 - Es ist kein rechtfertigender Grund ersichtlich, den bloß Nutzungsberechtigten ohne Rücksicht auf das Verhältnis des Wertes ihrer Nutzungsrechte zum Wert des Ablösungsgrundstückes einen den Wert des Nutzungsrechtes übersteigenden Teil der dienenden Liegenschaft selbst zu verschaffen.
4. Novellierung der bezug habenden Bestimmungen im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes:

Die dargestellte Judikatur macht es somit erforderlich, die bezug habenden Bestimmungen des WWSGG zu novellieren. Zentrale Punkte der vorliegenden Novellierung gründen sich zum einen in der Rechtsauffassung des VfGH, dass sich das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes – und nur dagegen hat der VfGH Bedenken geäußert – nicht rechtfertigen lasse. Zum anderen hat der Gesetzgeber in Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablösung gegen den Willen des Belasteten einen größeren rechtspolitischen Spielraum.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorliegenden Änderungen ist mit keinen Mehrkosten zu rechnen, da sich lediglich die Bewertung der abzutretenden Grundflächen durch die Agrarbehörden ändern wird. Auch die geänderten Zustimmungsregeln für den Verpflichteten begründen keinen behördlichen Mehraufwand.

Kompetenzgrundlage:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Zu den im WWSGG normierten Grundsätzen hat die Landesgesetzgebung gemäß Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG innerhalb einer gemäß Art. 15 Abs. 6 B-VG bestimmten Frist Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 14 Abs. 1):

§ 14 Abs. 1 WWSGG sah bisher zwingend vor, dass bei der Ablösung durch Abtretung von Grund aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein solches Ablösungsgrundstück auszuwählen ist, welches nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit bei pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert. Zukünftig soll es im Vereinbarungswege zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem möglich sein, von diesem Grundsatz einer die Nutzungsrechte jedenfalls bedeckenden Ablösungsfläche abzugehen. Auf diese Weise können durch Zuteilung von weniger Fläche die Ausgleichszahlungen vermindert werden.

Zu Z 2 (§ 17):

Abs. 1 bestimmt, dass die Differenz zwischen dem Wert der abzutretenden Grundflächen und dem Wert der abzulösenden Nutzungsrechte in Geld zu entschädigen ist. Die bisherige Rechtslage (vgl. § 17 Abs. 1 und 2), wonach dem Verpflichteten eine Entschädigung für auf dem Ablösungsgrundstück außer den abzulösenden Nutzungen noch bezogene Nutzungen anderer Art sowie für auf den Ablösungsgrundstücken mögliche, das urkundlich festgesetzte Maß überschreitende land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gebührte, wurde mit dem zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. März 2005 als verfassungswidrig beurteilt. Die Neuregelung hat unter dem Gesichtspunkt zu erfolgen, dass sich das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe des Nutzungswertes übersteigenden Verkehrswertes jedenfalls nicht rechtfertigen lässt.

Abs. 2 geht im Einklang mit der verfassungsgerichtlichen Judikatur davon aus, dass sich bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften der Verkehrswert häufig im Ertragswert erschöpft. Dass der Verkehrswert mit dem Ertragswert nicht notwendig ident ist, zeigt nach den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 10. März 2005 das Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 150/1992 (LBG) selbst, weil es nicht nur auch andere Bewertungsmethoden kennt, sondern in erster Linie das Vergleichswertverfahren vorsieht, bei welchem der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln ist (§ 4 LBG); maßgeblich ist jedenfalls der „Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr“. Das Ertragswertverfahren ist nur dann angebracht, wenn dieser Wert ausschließlich durch den Ertrag bestimmt wird und andere, durch diese Vorschriften nicht erfassbare Faktoren fehlen. Demgemäß sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist (§ 3 Abs. 2 LBG). Zwischen dem Verkehrswert an land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und dem Wert der Nutzungen wird nach der zitierten Judikatur in der Regel kein Unterschied sein. Indessen ist zwischen Verkehrswert und dem Wert der Nutzungen grundsätzlich zu unterscheiden.

Mit der Diktion „andere von der Ertragsfähigkeit abweichende, wertbestimmende Kriterien Rücksicht zu nehmen“ wird den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 10. März 2005, G 170, 171/04-15, Rechnung getragen. Demnach hängt der Wert der Sache nicht nur vom Wert ihrer gegenwärtigen Nutzung ab. Auch bloß mögliche, erwartete und absehbare Entwicklungen können sehr wohl mit wertbestimmend sein. Finden solche Umstände im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten in den Preisen Niederschlag, sind sie zu beachten. Dem gegenüber sind die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertungen einzelner Personen als unwesentlich zu erachten und haben bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei der Bewertung der abzutretenden Grundflächen wird jedenfalls auch auf die gegebenen Belastungen durch die Nutzungsrechte und die eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen sein. Die Nutzungsrechte bringen auch einen erhöhten Aufwand des Eigentümers mit sich, der zu einer entsprechenden Wertreduktion führt (z.B. „Holzforstung“, Holzvorzeige, Holzabmaß, Aufforstungskosten, Abrechnung der Holzbezüge usw.).

Es wird davon abgesehen, anstelle einer eigenen Definition des „Wertes“ in § 17 Abs. 2 direkt auf das LBG zu verweisen. Auch die zum LBG ergangene Judikatur des Obersten Gerichtshofes zeigt, dass die Wahl der Wertermittlungsmethode nach den besonderen Umständen des Einzelfalles bzw. unter Berücksichtigung des Zwecks der Wertermittlung zu erfolgen hat (vgl. die in *Stabentheiner*, LiegenschaftsbewertungsG² (2005) 23f. zitierte Judikatur). Allgemein hat das LBG aus dem Blickwinkel des hier interessierenden Regelungszusammenhangs (nur) die Bedeutung in seiner Funktion als kodifikatorische Zusammenfassung der allgemein anerkannten Standards für Liegenschaftsbewertungen (vgl. *Stabentheiner*, a.a.O. 41). Darüber hinaus spricht die Notwendigkeit der Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse der verschiedenen verwaltungsrechtlichen Materien bereits grundsätzlich gegen die Schaffung einheitlicher gesetzlicher Regelungen für die Wertermittlung in allen gerichtlichen und verwaltungsbehördlichen Verfahren (vgl. *Stabentheiner*, a.a.O. 5f.). Dies gilt in besonderem Maße auch im Hinblick auf die Spezialität der gesetzlichen Regelung der Ablösung von Nutzungsrechten im Sinne des WWSGG. Zentraler Regelungsinhalt des § 17 ist nicht die Veräußerung von Liegenschaften, sondern die Auseinandersetzung eines bis zu Ablösung etwa eines Holzbezugs- oder Weiderechtes im Sinne dieses Gesetzes bestandenen besonderen Rechtsverhältnisses. Allein das gesetzlich normierte (zukünftig durch eine Vereinbarung zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem disponible), auf die nachhaltige Ertragsfähigkeit abstellende Erfordernis einer die Nutzungsrechte jedenfalls bedeckenden Ablösungsfläche (vgl. § 14 Abs. 1) rechtfertigt eine zunächst auf die Ertragsfähigkeit abstellende Ermittlung des Wertes der abzutretenden Grundflächen. Durch die Berücksichtigung im Einzelfall zu beurteilender, abweichender wertbestimmender Kriterien ist gleichzeitig eine Wertermittlung im Sinne der Vorgaben der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sicher gestellt. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die gegenständliche Bestimmung des § 17 WWSGG eine grundsatzgesetzliche Regelung darstellt, die noch einer entsprechenden ausführungsgesetzlichen Normierung der Landesgesetzgeber bedarf.

Der Wert der Nutzungsrechte ist jedenfalls gemäß § 22 WWSGG zu ermitteln. Diese Bestimmung wurde nicht als verfassungswidrig aufgehoben, wobei der Verfassungsgerichtshof ausdrücklich darauf verwies, dass die Bedenken im Zusammenhang mit der Bewertung des abzulösenden Nutzungsrechts nicht zuträfen (siehe das Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, G 170, 171/04-15).

In § 22 WWSGG geht es um den Wert der gebührenden Nutzungen, nicht jedoch um den „Wert eines Rechtes“. Dies ergibt sich bereits de lege lata aus dem geltenden § 22 Abs. 2 WWSGG, der vorsieht, dass als Wert (des Nutzungsrechtes; vgl. § 22 Abs. 1) der Jahreswert der gebührenden Nutzungen unter Zugrundelegung der im Verkehr zwischen Ortsansässigen üblichen Preise und Ansätze abzüglich des zur

Ausübung erforderlichen Aufwandes kapitalisiert nach einem Zinsfuß, gilt. Daraus ist ersichtlich, dass bereits nach der geltenden Rechtslage der „Wert des Nutzungsrechtes“ entsprechend dem „Verkehrswert“ der Nutzungen ermittelt wird. Eine andere Ermittlung des Wertes der gebührenden Nutzungen als über den Holzpreis im Geschäftsverkehr wäre nicht sachgerecht.

Abs. 3 entspricht dem geltenden § 17 Abs. 4 WWSGG, der nicht Gegenstand der Aufhebung durch den VfGH war. Unter Bezugnahme auf die zitierte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Bewertung des Ablösungsgrundstückes wäre es unzulässig, den dem Verpflichteten verbleibenden Teil der Grundfläche allein nach dem Ertragswert zu bemessen. Die Wortfolge „nach dem Ertragswerte“ im geltenden § 17 Abs. 4 war daher zu entfernen.

Abs. 4 legt anlässlich zu erwartender hoher Ausgleichszahlungen die Grenze (Differenz gemäß Abs. 1), ab der eine Zustimmung des Berechtigten erforderlich sein wird, mit der Hälfte des (kapitalisierten) Wertes des abzulösenden Nutzungsrechtes fest.

In Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablösung gegen den Willen des Belasteten, hat der Gesetzgeber nach den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 10. März 2005 einen größeren rechtspolitischen Spielraum. Übersteigt nämlich der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte, so ist eine Zustimmung des Verpflichteten notwendig. Jedenfalls muss bei dieser vorzunehmenden Vergleichsrechnung über die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen hinaus die Gesamtheit der Nutzungen und ein darüber noch hinausgehender Verkehrswert einbezogen werden.

Für den Fall, dass die Ablösungsfläche einer Mehrzahl von Berechtigten in das „agrargemeinschaftliche Eigentum“ zu übertragen ist, sollen die Ausgleichszahlungen direkt von den ehemals Berechtigten und nicht von der Agrargemeinschaft zu leisten sein.

Zu Z 3 (§ 39 Abs. 3):

§ 39 Abs. 3 legt die Frist fest, innerhalb der die Ausführungsgesetze der Länder zu erlassen sind.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Ablösung durch Abtretung von Grund; allgemein

§ 14. (1) Bei der Ablösung durch Abtretung von Grund ist aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein solches Ablösungsgrundstück auszuwählen, welches nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit bei pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert.

(2) ...

Entschädigung von Mehrnutzungen und Einlösung der Restfläche

§ 17. (1) Werden von dem Ablösungsgrundstücke außer den abzulösenden Nutzungen noch Nutzungen anderer Art bezogen, auf die dem Berechtigten kein Anspruch zusteht, so gebührt dem Verpflichteten eine Entschädigung.

(2) Das gleiche gilt, wenn auf den Ablösungsgrundstücken land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen möglich sind, die das urkundlich festgesetzte Maß der Nutzungsrechte überschreiten; doch ist in diesen Fällen die Ablösung nur mit Zustimmung beider Parteien zulässig, wenn die Entschädigung den halben Wert der Nutzungsrechte überstiege.

(3) Die Entschädigung ist in diesen beiden Fällen nach den Vorschriften des § 22 zu ermitteln.

(4) Ist auf dem dem Verpflichteten verbleibenden Teil jener Grundfläche, aus welcher das Ablösungsgrundstück genommen wird, keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich, so kann er die Einlösung desselben nach dem Ertragswerte verlangen.

§ 39. (1) bis (2)

Vorgeschlagene Fassung

Ablösung durch Abtretung von Grund; allgemein

§ 14. (1) Bei der Ablösung durch Abtretung von Grund ist aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten, sofern keine anderweitige Vereinbarung zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem getroffen wurde, ein solches Ablösungsgrundstück auszuwählen, welches nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit bei pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert.

(2) ...

Bewertung der Ablösungsfläche und Entschädigung

§ 17. (1) Der Wert der abzutretenden Grundflächen ist festzustellen und dem Wert der abzulösenden Nutzungsrechte gegenüber zu stellen. Die Differenz ist in Geld abzugelten.

(2) Bei der Bewertung der abzutretenden Grundflächen ist insbesondere auf die Nutzungsmöglichkeiten für den bisherigen Eigentümer, die Ertragsfähigkeit und andere von der Ertragsfähigkeit abweichende, wertbestimmende Kriterien Rücksicht zu nehmen. Der Wert der Nutzungsrechte ist gemäß § 22 zu ermitteln.

(3) Ist auf dem dem Verpflichteten verbleibenden Teil jener Grundfläche, aus welcher das Ablösungsgrundstück genommen wird, keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich, so kann er die Einlösung desselben verlangen.

(4) Die Zustimmung des Berechtigten zur Ablösung ist erforderlich, wenn die in Geld zu entschädigende Differenz den halben Wert des Nutzungsrechtes übersteigt. Übersteigt der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte, so ist eine Ablösung nur mit Zustimmung des Verpflichteten möglich. Die Geldentschädigung ist auch im Fall einer gemeinschaftlichen Ablösung von den Eigentümern der bisher berechtigten Liegenschaften direkt an den Verpflichteten zu leisten.

§ 39. (1) bis (2)

(3) Die Ausführungsgesetze der Länder zu den in § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 bis 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx aufgestellten Grundsätzen sind binnen sechs Monaten vom Tag des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes zu erlassen. Sie sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens

der Ausführungsbestimmungen noch nicht abgeschlossen sind, anzuwenden.