

GRUNDEINLÖSE UND ENTSCHÄDIGUNG

Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt (Staatsgrundgesetz 1867).

D Die Österreichische Rechtsordnung definiert – im Gegensatz zur BRD – nicht die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Somit bleiben Eingriffe ins Eigentum vertraglichen Regelungen vorbehalten, soweit nicht das Vorliegen eines öffentlichen Interesse eine zwingenden Grundinanspruchnahme gerechtfertigt.

Der Grundeigentümer ist schadlos zu halten. Er darf also in seiner bestehenden vermögensrechtlichen Stellung nicht schlechter (aber auch nicht besser) gestellt werden. Dieser Entschädigungsanspruch ist im Verwaltungsverfahren durch einen Sachverständigen zu ermitteln und ist von der Behörde per Bescheid zu bestimmen.

RECHTSLAGE UND PRAXIS

Soweit die Rechtslage. In der Praxis werden aber auch die im öffentlichen Interesse gelegenen Eingriffe (Infrastruktur-einrichtungen, Nutzungsbeschränkungen) vorrangig in beiderseitig getroffenen, rechtsverbindlichen Vereinbarungen vertraglich geregelt. Vereinfacht ausgedrückt setzt sich eine Grundeinlöse/Servitutseinräumung aus dem anlassbezogenen, vermögensrechtlichen Nachteil (Verkehrswertminderung) und einer freiwilligen Zuzahlung (Akzeptanzzuschlag) zusammen.

In diesem „zweistufigen“ Entscheidungsprozess hat sich der der Objektivität

KURZ GEFASST

- ▶ Entschädigungen sind wertneutrale Vermögensausgleiche.
- ▶ Sachverständige ermitteln Werte.
- ▶ Werte kennen keine Auftragsgutachter.
- ▶ Grundeinlösen werden auf Basis einer Entschädigungsbewertung verhandelt.

verpflichtete forstliche Sachverständige ausschließlich auf die neutralen Bewertung der anlassbezogenen Auswirkungen auf den Waldwert zu beschränken. Von Verfahrensparteien vorab gewünschte Wertfindungen („mein Sachverständiger“) und Toleranzen sind nicht angebracht.

WELCHES WERTERMITTLUNGSVERFAHREN?

Entschädigungen sind wertneutral. Bewertungsvorgabe bildet das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992). Als Wertermittlungsverfahren kommen das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren in Betracht. Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und die Gründe für die

Auswahl des angewendeten Verfahrens darzulegen.

Diese drei Verfahren haben ihre Stärken und Schwächen, womit sich eine Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses empfiehlt:

- ▶ Vergleichswert: Grundeigentumsbeschränkungen senken den Immobilienwert. In der Bewertungspraxis scheitert idR der gegenwartsbezogene Vergleich über die Kaufpreissammlung an geeigneten (übertragbaren) Vergleichsfällen. Zudem gilt es die Qualität der Kaufpreissammlung in Bezug auf die „graue Preisbildung“ zu hinterfragen. Ist das Vergleichswertverfahren in der Waldbewertung schon kaum umsetzbar, versagen individuelle Entschädigungsbewertungen infolge des fehlenden bzw. inhomogenen Datenmaterials. Auch Expertenbefragungen vermögen diese Lücke einer marktgerechten Einschätzung der Verkehrswertminderung zumeist nicht ausreichend zu füllen.
- ▶ Sachwert: Im Sachwertverfahren setzt sich der Waldwert (bei fehlender Eigenjagdgröße) aus dem Waldboden und dem aufstockendem Holzvorrat zusammen. Bewertungstechnisch werden beim Sachwert vergleichende Wertrelationen (Boden) und Ertragsaspekte (Bestand) kombiniert und abschließend

einer Marktanpassung unterzogen. Ziel ist es den eingriffsbedingten Kaufkraftverlust abzubilden. Liegen ausschließlich Bewirtschaftungsbeschränkungen vor, wird systemwidrig mit einem vergangenheitsbezogenen Substanzwert ein zukünftigen Ertragsausfall rechnerisch generiert.

- ▶ Ertragswert: Das zukunftsbezogene Ertragswertverfahren stellt auf erwartbare Erträge ab. Forstwirtschaft heißt wirtschaften, heißt Holz zu produzieren. Soweit es nicht zu einer Grundeinlöse kommt, stellt sich eine Nutzungsbeschränkung (Servitut) als Minderertrag bzw. als der in Geld ausgleichender Holzproduktionsausfall dar. Weiters sind eventuell nachteiligen Auswirkungen auf den Restbetrieb einzubeziehen. Demnach muss die jährliche Zahlung einer identen Rente den Nutzungsentgang ausgleichen. Da aber das EisbEG 1954 eine Einmalzahlung postuliert, wird die Wahl des „richtigen“ Zinssatzes (missling link) zur zentralen sachverständigen Herausforderung.

MATERIENGESETZE

Neben dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG 1954) enthalten Materiengesetze (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht ua) maßgebliche Spezifizierungen, die die Wahl des „richtigen“ Wertermittlungsverfahrens mitbestimmen.

So ist beispielsweise ein zur Trinkwassersicherung in Bann gelegter Wald nach dem ForstG 1975 nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Wird für diesen Bannwald (Wohlfahrtswirkung) ein räumlich darüber hinausreifendes Wasserschutzgebiet verordnet, sehen die wasserrechtlichen Bestimmungen eine ertragswertbezogene Abgeltung der Bewirtschaftungsbeschränkungen vor. Und die neun Landesnaturschutzgesetze geben unterschiedliche sach-/ertragswertbezogene Entschädigungskriterien vor.

Insbesondere naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen stellen eine bewertungstechnische Herausforderung dar. Wie werden forstliche Nutzungsbeschränkungen – beispielsweise in illyrischen Buchenwälder – bewertet? Nach dem tatsächlichen Nutzungsentgang (Betriebsverlust) gemäß der bisherigen, ortsüblichen Bewirtschaftung oder auf Grundlage einer forstrechtlich zulässigen Bestandesumwandlung in standortfremde Sekundärbestände? Wie wird dann dem im § 1 ForstG 1975 vorgegebenen Nachhaltigkeitsgrundsatz entsprochen?

GRUNDEINLÖSE UND DIENSTBARKEITEN

Die Bewertungspraxis zeigt, dass in Österreich der überwiegende Teil der Grundeinlösen und Dienstbarkeitsvereinbarungen einvernehmlich und ohne Behördenverfahren zum vertraglichen Abschluss gebracht werden. Ein erfolgreiches Projektmanagement ist interessensausgleichend und sucht Einvernehmen, Akzeptanz und außerbehördliche Rechtssicherheit. Entscheidungsgrundlage hierfür bilden nachvollziehbare Waldbewertungsgutachten.



Grundeinlösen werden auf Basis einer Entschädigungsbewertung verhandelt.

Im Gegensatz zur Grundeinlöse wird bei Nutzungsrechten (Leitungsservitute, Bewirtschaftungsbeschränkungen etc.) vornehmlich in das Produktionspotential eingegriffen. Grund und Boden verbleibt beim Waldeigentümer. Es gilt die mit der Dienstbarkeitseinräumung einhergehenden Ertragsverluste (Mindererträge) festzustellen, aber auch indirekte Auswirkungen auf den Verkehrswert der Waldimmobilie abzubilden. Die gutachterliche Herausforderung ergibt sich in der Vermeidung unzulässiger Doppelbewertungen.

Die oft gehörte Formulierung „in einem Behördenverfahren gibt es weniger Entschädigung“ ist unrichtig und unzulässig. Entschädigungen sind wertneutral und werden hoheitlich mit Bescheid festgesetzt. Eine Grundeinlöse“entschädigung“ ist somit eine vertragliche Vereinbarung, welches den nicht verhandelbaren Entschädigungsanspruch abdeckt und zudem eine freiwillige, individuell verhandelte Zuzahlung umfasst.

Die vermögensrechtlichen Nachteile aus der zwingend notwendigen Enteignung sind vollinhaltlich zu ersetzen. Diese gesetzlich vorgesehene Entschädigung bildet die maßgebliche Verhandlungsgrundlage für einvernehmliche Grundeinlösen. Die Mitwirkung an Zuzahlungen (Akzeptanzzuschläge im Sinne einer raschen vertraglichen Rechtssicherheit) fallen aber nicht in das Aufgabenfeld des Sachverständigen.

RESUMEE

Grundeinlösen basieren auf Entschädigungsansprüche und beinhalten zudem freiwillige Zuzahlungen. Entschädigungen sind durch Sachverständige zu bemessen. Sachverständige unterliegen der Wahrheitspflicht. Sachverständige bearbeiten Aufträge, ohne zum Auftragsgutachter werden zu dürfen. Nicht ein Auftraggeber, sondern der Auftragsgegenstand bestimmt das Bewertungsergebnis. Inhaltlich sich widersprechende Bewertungsgutachten können sich somit nur in ihrer Gutachtensqualität unterscheiden. Das Bessere ist der Feind des Guten. Auftrag und Verpflichtung zugleich! ■

Dr. Gerald Schlager schlager@oekologen-ingenieure.at