

# Keine Verkehrswertminderung durch Naturschutzgebietsausweisung

## Ein Beitrag zur Entscheidung des OGH vom 29. 9. 2009, 8 Ob 35/09v

Wird der Verkehrswert dieser Liegenschaft durch die behördliche Ausweisung eines Naturschutzgebietes nachteilig beeinflusst? Namhafte Autoren der Waldbewertung vertreten diese These, wobei die vermögensrechtlichen Auswirkungen immer zum vermögensrechtlichen Nachteil des Waldeigentümers gesehen werden (Verkehrswertminderung). Die Fachliteratur benennt sehr unterschiedliche Wertminderungssätze von 5 % bis 35 %. Infolge fehlender Datengrundlagen für schutzgebietsbedingte Verkehrswertminderungen wurde diese Ansätze jedoch nicht aus dem tatsächlichen Marktgeschehen (Vergleichswertverfahren) abgeleitet, sondern über Expertenbefragungen (Schätzpreismethode) erhoben.

Auch die Rechtsprechung hat bisher keine klaren Vorgaben geliefert. Anhängige Verfahren wurden zumeist im Vorfeld durch einvernehmliche Vergleichsregelungen abgeschlossen. Der OGH hat aber nunmehr in seiner Entscheidung vom 29. 9. 2009, 8 Ob 35/09v, eine klare, richtungweisende Entscheidung getroffen.

### 1. Der Sachverhalt

Die Steiermärkische Landesregierung hat im Jahr 2006 mehrere Europaschutzgebiete („Natura 2000“-Gebiete) verordnet. Die Verordnung schreibt somit weder Maßnahmen noch konkrete Ge- und Verbote vor, sondern grenzt nur ab, was in den betroffenen Schutzgebieten zu schützen ist. Die bisherige ordnungsgemäße (forstliche) Bewirtschaftung bleibt somit unberührt. Künftig verfügte behördliche Bewirtschaftungsbeschränkungen sollen im Wege des Vertragsnaturschutzes vereinbart werden. Ein zusätzlicher Anspruch auf Verkehrswertminderung bestehe nicht.

### 2. Entschädigungsbegehren des Grundeigentümers

Die Grundeigentümer haben in einem Musterprozess für schutzgebietsbedingte Ertragsminderungen, Wirtschaftsführungerschwernisse, sonstige erhebliche Vermögensnachteile und wirtschaftlich nicht zumutbaren Aufwendungen eine Entschädigung eingeklagt. Konkret benannt wurden die nicht mehr mögliche Verdichtung des Wegenetzes innerhalb des „Natura 2000“-Gebietes, der Entfall des traditionellen „Kahlschlags“ und Nadelholzbaus, die eingeschränkte Jagdbewirtschaftung, ein erhöhter Verwaltungs-

aufwand und die durch die Schutzgebietsausweisung eintretende Verkehrswertminderung.

### 3. Erstgerichtliche Entscheidung

Das Erstgericht wies dieses Entschädigungsbegehren ab, da die Verordnung selbst weder Maßnahmen zur Erreichung des Schutzzwecks noch Ge- und Verbote enthalte und die bisherige ordnungsgemäße Bewirtschaftung unberührt lasse. Eine bloße Verkehrswertminderung sei nicht zu entschädigen.

### 4. Aufhebung durch das Rekursgericht

Das Rekursgericht behob diesen Beschluss und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es gelte nämlich, die grundsätzliche Möglichkeit eines Verkehrswertverlust durch ein forstfachliches Sachverständigengutachten abzuklären.

### 5. Entscheidung des OGH

Der OGH hat die Entschädigungspflicht einer allfälligen Minderung des Verkehrswertes verneint und ist damit der Entscheidung des Erstgerichtes gefolgt. Er begründet dies wie folgt:

- Eigentumsbeschränkungen können dann ohne Entschädigung vorgesehen werden, wenn diese Eigentumsbeschränkungen verhältnismäßig und erforderlich sind. Erst ab einer bestimmten konkreten Eingriffsintensität in das Grundeigentum kann eine Entschädigungspflicht entstehen.
- Die alleinige Erklärung eines bestimmten Gebietes zum Naturschutzgebiet stellt noch keinen Anlassfall für eine Entschädigungszahlung an den betroffenen Grundeigentümer dar. Ein Entschädigungsanspruch besteht grundsätzlich nur dann, wenn konkrete Nutzungseinschränkungen verordnet werden, die auch Bewirtschaftungsnachteile folgern.
- Für die Entschädigungspflicht werden die Dauer und Intensität der Einschränkung im Hinblick auf die bisherige Nutzung, der Vermögensverlust, die Vorhersehbarkeit, das bloße Erfassen einzelner oder kleiner Gruppen und die Frage einer prinzipiellen Änderung oder weitgehen-

den Reduzierung der mit dem Eigentum verbundenen Ausübungsbefugnisse maßgeblich sein.

- Der Rechtsgrundsatz, dass es bei Enteignungen oder Eigentumsbeschränkungen die gesamte Vermögensminderung abzugelten gilt, bedeutet nicht zwingend, dass auch durch geringfügige Eingriffe oder Veränderungen der Nutzungsbedingungen verwirklichte Vermögensminderungen jedenfalls zu entschädigen wären. Erst ab einer bestimmten konkreten Eingriffsintensität und hervorgehobenen Betroffenheit („Sonderopfertheorie“) besteht auch eine verfassungsrechtliche Verpflichtung für den einfachen Gesetzgeber zur Festlegung einer Entschädigungspflicht.
- Die Entschädigungsbestimmung im Steiermärkischen Naturschutzrecht stellt auf den Nutzungsbegriff ab. Allein die Möglichkeit, eine Liegenschaft zu verkaufen oder diese hypothekarisch zu belasten, stellt noch keine „Nutzung“ im Sinne der Bestimmung des § 25 Steiermärkisches Naturschutzgesetz dar.
- Grundsätzliche Gebote und Verbote in „Natura 2000“-Gebieten und eine sich hieraus ableitende negative „Markteinschätzung“ sind auch deshalb noch nicht entschädigungsfähig, da die möglichen Bewirtschaftungsnachteile ohnedies im Wege des Vertragsnaturschutzes abgegolten werden sollen (keine Doppelentschädigung).
- Bei Eigentumsbeschränkungen, bei denen es im Unterschied zur Enteignung zu keinem Grundstücksentzug kommt, stellt sich das Problem der zeitlichen Zuordnung. Da das Eigentum weiter beim Eigentümer verbleibt, werden nur die damit verbundenen Rechte vorübergehend oder dauerhaft beschränkt. Damit stellt sich die Frage, ob eine „Enteignungsentschädigung“ gleich für alle Zeit eine „Nutzungsbeeinträchtigung“ abgelten soll oder ob zeitbezogen die sich in der jeweiligen Periode ergebenden Beeinträchtigungen der Nutzung zum

Gegenstand der von dem jeweiligen Gesetzgeber vorgesehenen Entschädigung gemacht werden sollen.

- Konkrete Nutzungsbeeinträchtigungen bzw sich daraus ergebende Ertragsminderungen bzw Bewirtschaftungserchwernisse sind zu entschädigen. Eine Entschädigung fiktiver Verwendungsmöglichkeiten würde eine unerwünschte vermögensrechtliche Besserstellung gegenüber dem Zustand vor der naturschutzrechtlichen Erfassung bewirken.

### 6. Schlussfolgerungen

Die sozialökologische Verantwortung des Grundeigentümers setzt Naturschutzentschädigungen inhaltliche Grenzen. Demnach umfassen diese vermögensrechtliche Ausgleichszahlungen für schutzgebietsbedingt nicht mehr lukrierbare Bewirtschaftungserträge, können aber keinesfalls eine zusätzliche forstbetriebliche Einnahmequelle darstellen. Durch diese vollständige finanzielle Abgeltung des forstlichen Minderertrages wird der Grundeigentümer in seiner Vermögensverhältnissen nicht beeinträchtigt. Letztlich muss es bilanztechnisch für den Waldeigentümer ohne Relevanz sein, ob er seine Nettoerlöse frei Waldstraße erwirtschaftet oder diese erntekostenfreien Erlöse direkt als Entschädigung durch die Naturschutzbehörde als Entschädigungsbetrag angewiesen erhält. Da damit der vermögensrechtliche Ausgleich sichergestellt ist, kann es auch keinen darüber hinausgehenden Anspruch auf eine Verkehrswertminderung geben.

*Korrespondenz:*

*Univ.-Lektor DI Dr. Gerald Schlager*

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger*

*Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg*

*E-Mail: schlager@oekologen-ingenieure.at*