



[waldbewertung]  
[entschädigungen]

SCHLAGER  
ÖKOLOGEN  
INGENIEURE



## Inhalt

<b>1 DER SACHVERSTÄNDIGE UND SEIN GUTACHTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Wer bewertet?.....</b>	<b>6</b>
1.1.1 Rechtliche Stellung.....	6
1.1.2 Qualifikation und Zertifizierung .....	6
1.1.3 Neutralität und weisungsfrei .....	6
1.1.4 Haftung .....	7
<b>1.2 Wie wird bewertet? .....</b>	<b>7</b>
1.2.1 Befund und Gutachten .....	7
1.2.2 Erfordernisse an ein Bewertungsgutachten.....	7
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE VERKEHRSWERTBILDUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Nutzungsarten.....</b>	<b>8</b>
2.1.1 Nutzungsarten .....	8
2.1.2 Begriffsdefinition „Wald“ nach dem Forstgesetz 1975.....	8
2.1.3 Waldeigentumsverhältnisse in Österreich.....	9
<b>2.2 Wertbestimmenden Faktoren für land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>9</b>
2.2.1 Landwirtschaft.....	9
2.2.2 Forstwirtschaft .....	10
<b>2.3 Grundstücksqualität und Entwicklungsmöglichkeiten .....</b>	<b>10</b>
2.3.1 Entwicklungsstufen in der Grundstücksnutzung (HATTINGER 2004).....	11
2.3.2 Besonderheiten bei land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften .....	12
<b>3 RECHTSGRUNDLAGEN FÜR EIGENTUMSEINGRIFFE.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1.1 Österreichische Bundesverfassung (BVG).....	13
3.1.1.1 Eigentumsschutz .....	13
3.1.1.2 Ermächtigung im öffentlichen Interesse .....	14
3.1.1.3 Bedarfsprüfung.....	14
3.1.1.4 Einlöse oder Entschädigung.....	15
3.1.1.5 Spannungsfelder.....	15
3.1.2 Liegenschaftsbewertung.....	15
3.1.2.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992.....	16
3.1.2.2 ÖNORM B 1802 - Liegenschaftsbewertung (Grundlagen) .....	16
3.1.3 Enteignungsbewertung.....	17
3.1.3.1 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz 1954 (EisbEG) .....	17
3.1.3.2 Bundesstraßengesetz 1971 (BStG) .....	18
3.1.3.3 Materiangesetze.....	19
3.1.3.3.1 Forstgesetz 1975 .....	19
3.1.3.3.2 Wasserrechtsgesetz 1959.....	20
3.1.3.3.3 Naturschutzrecht.....	21
3.1.3.3.4 Wiener Bauordnung .....	23
3.1.3.4 Natura 2000 .....	23
3.1.3.4.1 FFH-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als rechtliche Grundlage.....	23
3.1.3.4.2 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft.....	25
3.1.3.4.3 Finanzierbarkeit .....	25
3.1.4 Enteignungsverfahren.....	27
3.1.4.1 Verfahrensparteien.....	27
3.1.4.2 Verfahrensablauf (BAUER 2010) .....	27
3.1.4.3 Entschädigungsfindung.....	28
3.1.4.4 Wechselbeziehungen zwischen den wertbestimmenden Faktoren .....	28
3.1.4.5 Rechtsmittel.....	29

<b>4</b>	<b>GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>29</b>
4.1	Wert- und bewertungstheoretische Grundlagen.....	29
4.2	Bewertungsgrundsätze .....	29
4.2.1	Schadensersatz und Enteignungsentschädigung .....	29
4.2.2	Rechtssätze des Obersten Gerichtshofes.....	30
4.2.3	Grenzpreisprinzip .....	31
4.2.4	Grundgedanke = Ausgleich vermögensrechtlicher Nachteile.....	31
4.2.5	Schadensersatzminderungspflicht .....	32
4.2.6	Der Sachverständige in der Entschädigungsermittlung .....	32
4.3	Bewertungstechniken .....	33
4.3.1	Bewertungsstichtag .....	33
4.3.2	Bewertungsverfahren .....	33
4.3.2.1	Vergleichswertverfahren.....	33
4.3.2.2	Sachwertverfahren .....	34
4.3.2.3	Ertragswertverfahren.....	34
4.3.2.4	Marktanpassung.....	35
4.3.3	Sachwert- und/oder ertragswertorientierte Waldbewertung.....	35
4.3.3.1	Freie Schätzungen („forstlicher Götterblick“).....	35
4.3.3.2	Klassische Waldbewertung .....	36
4.3.3.3	Ertragsorientierte Bewertung.....	36
4.3.3.4	Kombinierte Verfahren (Mischverfahren).....	37
4.3.3.5	Einpreisung des waldbaulichen Risikos .....	37
4.4	Grundsätzliche Fragestellungen in der forstlichen Entschädigungsermittlung.....	37
4.4.1	Wo liegen die Bemessungsgrundlagen in der Entschädigungsermittlung? .....	37
4.4.2	Wie ist der laufende Holzzuwachs, also der Ertragsausfall zu bewerten? .....	38
4.4.2.1	Bewertungsumfang.....	38
4.4.2.2	potentielle Nutzungsmöglichkeiten .....	38
4.4.2.3	vermögensrechtlicher Ausgleich .....	40
4.4.3	Unterschiedliche Entschädigungsregelungen im Umweltrecht.....	41
4.4.4	Deckungsbeitragverlust .....	42
4.4.5	Naturschutzvertragliche Regelungen.....	42
<b>5</b>	<b>ENTSCHÄDIGUNG ODER VERTRAGLICHES ENTGELT .....</b>	<b>43</b>
5.1	Variante „Entschädigung“.....	43
5.1.1	Entschädigungsgrundsatz.....	43
5.1.2	Grundeinlösen im öffentlichen Interesse .....	44
5.2	Variante „Vertragliche Vereinbarung“ .....	45
5.2.1	Gedanklicher Ansatz .....	45
5.2.2	Vertragsnaturschutz – Vertrag zwischen zwei Partnern? .....	46
5.2.3	Entschädigungen als zusätzliches Betriebseinkommen?.....	46
5.2.4	Walddumweltmaßnahmen.....	47
5.3	Variante „Rahmenvereinbarungen“ .....	47
5.3.1	Inhaltliche Gestaltung.....	47
5.3.1.1	Vorteile.....	48
5.3.1.2	Nachteile .....	48
5.3.1.3	Anregungen .....	48
5.3.1.4	Beispiel: Rahmenvereinbarung 380kV Leitung Elixhausen-Kaprun.....	48
5.3.1.5	Beispiel: Entschädigungsrichtlinie für elektrische Leitungsanlagen – Energie AG .....	49
5.3.2	liegenschaftswertorientierte Abgeltung.....	49
5.3.3	Akzeptanzzuschlag.....	50
5.4	Zahlungsart und Wertsicherung .....	51
5.4.1	Zahlungsart .....	51
5.4.1.1	Grundsatz = Ersatz in Geld.....	51
5.4.1.2	Einmalzahlung.....	51
5.4.1.3	jährliche Rente .....	52
5.4.2	Wertsicherung .....	52

5.4.2.1	Verbraucherpreisindex .....	52
5.4.2.2	Agrar-Index .....	52
5.4.2.3	Mischsätze .....	53
5.4.2.4	Diskussion „forstlicher Zinsfuß“ .....	53
<b>5.5</b>	<b>Steuerliche Aspekte der Entschädigung .....</b>	<b>54</b>
5.5.1	Trennung zwischen Waldboden und Wirtschaftsgütern.....	54
5.5.2	Pauschalierung.....	54
5.5.3	Verhältnismethode zur Ermittlung des Veräußerungsgewinnes.....	55
5.5.4	Einräumung von Servituten .....	55
<b>5.6</b>	<b>Entschädigungspraxis = vertragliche Regelungen .....</b>	<b>56</b>
5.6.1	Strategien der Prozessbeteiligten .....	56
5.6.1.1	EVU .....	56
5.6.1.2	Grundeigentümer .....	56
5.6.1.3	Landwirtschaftskammer .....	57
5.6.1.4	Sachverständiger .....	57
5.6.1.5	Behörde.....	58
5.6.1.6	Gerichte.....	58
5.6.2	Geübte Praxis bei Grundeinlöseverfahren und Dienstbarkeitseinräumungen .....	58
<b>6</b>	<b>ENTSCHÄDIGUNGSBEWERTUNG VON WALDGRUNDSTÜCKEN .....</b>	<b>60</b>
<b>6.1</b>	<b>Waldwert.....</b>	<b>60</b>
6.1.1	Wert und Preis .....	60
6.1.2	Waldboden.....	60
6.1.2.1	Ableitung aus dem landwirtschaftlichen Bodenpreis .....	60
6.1.2.2	Ableitung aus der der Bonität .....	61
6.1.2.3	Beispiel für Bodenwert-Richtsätze .....	61
6.1.3	Waldbestand.....	61
6.1.3.1	Wert des Bestandes zum Umtriebszeitpunkt .....	62
6.1.3.2	Ableitung des Bestandeswertes auf das aktuelle Bestandesalter durch Alterswertfaktoren (SAGL 1984) .....	62
6.1.3.3	Waldwertverluste durch außerplanmäßige Nutzungen .....	62
6.1.4	Modellrechnung zur Ableitung von Richtwerten.....	62
6.1.4.1	landwirtschaftliche Bodenrichtwerte .....	62
6.1.4.2	Waldrichtwerte (Boden- und Bestandeswert) .....	63
<b>6.2</b>	<b>Entschädigungsparameter .....</b>	<b>64</b>
6.2.1	Substanzwert.....	64
6.2.1.1	Holzpreise .....	64
6.2.1.2	Holzerntekosten .....	65
6.2.1.3	Altersklassenfaktoren .....	65
6.2.1.4	Hiebsunreife.....	65
6.2.1.5	Erntekostenfreier Holzerlös (Qualitätsziffer).....	66
6.2.1.6	Randschäden .....	66
6.2.1.7	Bonitätsminderung.....	67
6.2.1.8	Bestandesschäden (Einzelbaumbewertung) .....	67
6.2.2	Wirtschaftserschwerisse .....	67
6.2.2.1	Nutzung zur Unzeit.....	67
6.2.2.2	Zusätzliche Bewirtschaftsaufwendungen .....	67
6.2.2.3	Erhöhte Erntekosten .....	67
6.2.2.4	Veränderte Bringungsverhältnisse .....	68
6.2.2.5	Zerschneidung geschlossener Waldkomplexe.....	68
6.2.3	Dienstbarkeiten .....	68
6.2.3.1	Grundabtretung oder Dienstbarkeit .....	68
6.2.3.2	Einfluss der Leitungsdienstbarkeiten auf den Verkehrswert.....	69
6.2.3.3	Vorgaben für die Wertermittlung .....	69
6.2.3.4	Wegerechte .....	70
6.2.3.5	Servitutsentschädigung.....	70
6.2.3.6	Richtsätze für Bodenwertminderungen bei Leitungsüberspannungen .....	70

6.2.3.7	Richtsätze für Bodenwertminderungen bei unterirdische Leitungen .....	71
<b>7</b>	<b>ENTSCHÄDIGUNGSUMFANG .....</b>	<b>71</b>
<b>7.1</b>	<b>Nutzungsbeschränkungen.....</b>	<b>71</b>
7.1.1	Vertragsnaturschutz und naturschutzrechtliche Entschädigungsregelungen .....	71
7.1.1.1	Zeitweiliger Nutzungsverzicht in hiebsreifen Einzelbeständen .....	71
7.1.1.2	Nutzungsverzicht bei kleinflächigen Schutzobjekten.....	72
7.1.1.3	Jahreszeitliche Nutzungsbeschränkungen.....	72
7.1.1.4	Beschränkung bei der Baumartenwahl .....	72
7.1.1.5	sonstige Entschädigungen .....	73
7.1.2	Zeitweiliger Nutzungsverzicht in hiebsreifen Einzelbeständen .....	73
7.1.2.1	Nutzungsverzicht bei kleinflächigen Schutzobjekten.....	74
7.1.2.2	Jahreszeitliche Nutzungsbeschränkungen.....	74
7.1.2.3	Beschränkung bei der Baumartenwahl .....	74
7.1.2.4	Bewertung von Einzelbäumen im Wald.....	74
7.1.3	Künftige Ertragsverluste durch Bewirtschaftungerschwernisse.....	74
7.1.3.1	Referenzwirtschaft bei aussetzendem Betrieb.....	74
7.1.3.2	Bannwaldbewirtschaftung.....	75
7.1.3.3	Nutzungsentgang aus Folgebewirtschaftung.....	75
7.1.3.4	Erhöhte Wiederaufforstungskosten .....	76
7.1.3.5	Waldübererspannungen oder Waldschneisen .....	76
7.1.4	Auswirkungen auf den Restbetrieb .....	76
7.1.4.1	Verlust des Arbeitsübereinkommens.....	76
7.1.4.2	Fixkostenüberhang.....	76
7.1.4.3	Zerschneidung geschlossener Waldkomplexe.....	77
7.1.4.4	Jagdwertminderung .....	77
<b>7.2</b>	<b>Verkehrswertminderung.....</b>	<b>77</b>
7.2.1	Gedanklicher Ansatz.....	77
7.2.2	Bewertungsmethoden für die Verkehrsminderung.....	78
7.2.3	Vermögensrechtliche Auswirkungen von Nutzungsbeschränkungen .....	79
7.2.4	Gibt es eine Entwertung des Waldbodens (Verkehrswertminderung) ... ..	79
7.2.4.1	... bei zeitlich unbefristeten Bewirtschaftungsbeschränkungen.....	79
7.2.4.2	... bei zeitlich befristete Bewirtschaftungsbeschränkungen .....	80
7.2.4.3	Fallbeispiel: Verkehrswertminderung bei Natura 2000 Gebietsausweisungen .....	80
<b>8</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>82</b>