

## Entschädigungen bei naturschutzrechtlichen Nutzungsbeschränkungen

Gerald SCHLAGER  
www.oekologen-ingenieure.at

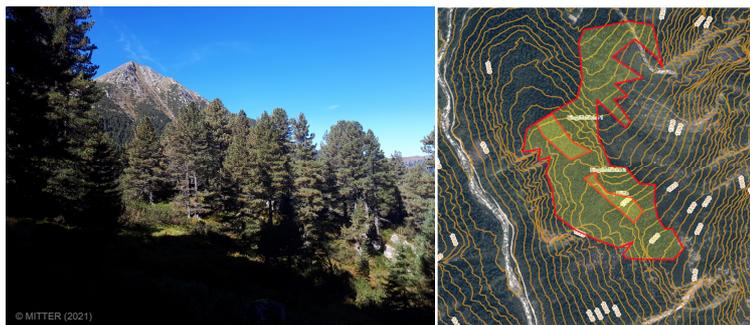
## Ausgangssituation

- **Grundeigentum**
  - ❖ ist unverletzlich – Staatsgrundgesetz 1867
  - ❖ Eingriff ins Grundeigentum ist nur im öffentlichen Interesse möglich
  - ❖ Eingriffe sind vermögensneutral zu entschädigen (EisbEG 1954)
  - ❖ Enteignung = einseitiger hoheitlicher Akt (Bescheid)
- **Enteignungsentschädigung**
  - ❖ Einmalerlag, keine jährliche Rente = Verwaltungsbehörde
  - ❖ Überprüfungsmöglichkeit im gerichtlichen Außerstreitverfahren
- **Vertragsnaturschutz**
  - ❖ beidseitige (einvernehmliche) zivilrechtliche Vereinbarung
  - ❖ Entgelt = Entschädigungsanspruch zuzüglich Zuzahlung (Akzeptanzzuschlag)

## Entschädigungsbewertung

- Wertermittlung gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992)
- **Wertermittlungsverfahren** sind ...
  - ❖ Vergleichsverfahren: vergleichbare Naturschutzeingriffe
  - ❖ Sachwertverfahren: Wert der genommenen Substanz. Verkehrswertminderung?
  - ❖ Ertragswertverfahren: Wertermittlung über dem Ertrag. Verkehrswertminderung?
- **Bewertungszugang**
  - ❖ Nutzungsbeschränkung mindert den Ertrag des Grundstückes
  - ❖ **Nutzungsüberlassung (= Ernte)** wird durch Naturschutz"interessenten" dem Grundeigentümer wertneutral abgegolten
  - ❖ ändert sich zudem der Vermögenspiegel des naturschutzbehördlich betroffenen Grundeigentümers (Restbetriebsbelastung, Verkehrswertminderung)?

## Fallbeispiel Krimmler Achantal



© MITTER (2021)

## Fallbeispiel Krimmler Achantal

- Standort**
- ❖ Nationalpark Hohe Tauern
  - ❖ Lebensraumtyp: 9420 alpiner Lärchen- und/oder Zirbenwald
  - ❖ PNWG: alpiner Silikat Lärchen-Zirbenwald mit rostblättriger Alpenrose und Latsche
- geplante Nutzung gemäß ForstG 1975**
- ❖ Nutzungsgeschichte: 50 vfm Zirbe vor ca. 60 Jahren, keine Verjüngungsmaßnahmen
  - ❖ geplant: zwei Eingriffsorte (Hiebsfläche) zu je 1,0 ha = 14 % des aktuellen stockenden Holzvorrates; 40 Stämme (40 vfm Zirbe, 10 vfm Fichte) in Einzelstammnutzung, Abzopfen bei 14 cm, Astmaterial, Wipfel verbleiben als Totholz am Hiebsort, sortimentsweise Hubschrauberbringung.
- Entschädigungsthematik**
- ❖ bisherige Regelung: übliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung
  - ❖ neu (?): Bewilligungspflicht für alle über Einzelstammnahmen, plenter- und femelartige Nutzungen hinausgehende Nutzungen im Lebensraumtypen, zeitliche Einschränkung der Holznutzungen auf fünf Monate (Brutzeiten), zulässige Schadholzaufarbeitung (Forstschutz) und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Schutzfunktion und Maßnahmen im Zuge des Vertragsnaturschutzes

## Verkehrswertminderung. Doppelbewertung?

- Vermögensrechtliche Auswirkungen von behördlichen Eingriffen im Grünland?**
- ❖ Expertenbefragung 2017 (SCHLAGER 2018, 2021)
  - ❖ 116 angefragte land- und forstwirtschaftliche Liegenschaftsbewerter
  - ❖ 60 % Rücklauf der Fragebögen

Europaschutzgebiet, Natura 2000	BRD-Umfrage: bis 50 %	17 %
Landschaftsschutzgebiet, keine behördliche Bewirtschaftungsbeschränkung		7 %
Naturschutzgebiet, behördliche Bewilligungspflicht	Sagl: 17 % bis 26 %	28 %
Naturwaldreservat, Bewirtschaftungsverbot	Haimböck: bis 30 %	33 %
Biotop: rechtlicher Schutz, keine behördliche Einschränkung		8 %
Biotop: rechtlicher Schutz, Eingriffe behördlich bewilligungspflichtig		25 %

aus SCHLAGER (2021)

## ... aus der Sicht des Forstbetriebes

### Umfrage

- ❖ 339 befragte Forstbetriebe in der BRD (NABU 2010)
- ❖ 56 % sehen erhebliche Verkehrswertminderung
- ❖ 60 % der betroffenen Forstbetriebe erhalten finanziellen Ausgleich.

### Einschätzung der jährlichen Erlösminderung

- ❖ 4 % keine
- ❖ 15 % unter 10 € pro ha
- ❖ 45 % zwischen 10 € und 50 € pro ha
- ❖ 20 % zwischen 50 € und 100 € pro ha
- ❖ 16 % über 100 € pro ha ein.

### Verkehrswertänderung

- ❖ durchschnittlicher Waldpreis (2018) = 1,32 € pro m<sup>2</sup>
- ❖ Ertragswert bei 1,5 % = bis 0,67 € pro m<sup>2</sup> = bis zum gesamten Bestandeswert



## Diskussion

### Grundeigentümer

- ❖ verkauft Grundstück zum Marktpreis = Verkehrswert (marktangepasster Sachwert)
- ❖ erhält Deckungsbeitrag (erntekostenfreien Holzerlös frei Waldstraße) ersetzt = Ertragswert der entgangenen Nutzung + Verkehrswertminderung?
- ❖ erhält keine Entschädigung, da EU-rechtliche Vorgabe und somit kein Sonderopfer
- ❖ **Offizialmaxime** versus **Beweislastumkehr**

### Naturschutz

- ❖ ist an gesetzliche Vorgaben (EU-Recht, Landesnaturschutzgesetze) gebunden
- ❖ will Prozessschutz (STURM 1993, JEDICKE 1998) im öffentlichen Interesse (Monopolstellung als „Enteigner“)
- ❖ will den Grundeigentümer schadlos halten (sofern keine fiktive Bewirtschaftung)
- ❖ sucht vertragliche Regelungen, obwohl diese über formalen Entschädigungsanspruch hinausgreifen (Akzeptanzzuschlagszahlung)
- ❖ **Beweislastumkehr** versus **Offizialmaxime**