

Entschädigungen bei naturschutzrechtlichen Nutzungsbeschränkungen

Gerald SCHLAGER
www.oekologen-ingenieure.at

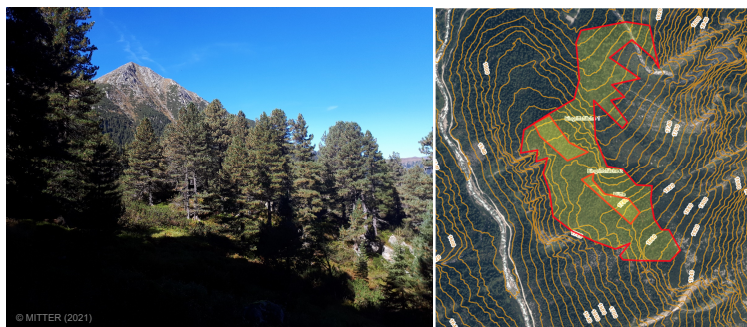
Ausgangssituation

- **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 m²
- ❖ Ertragswert bei 1,5 % = bis 0,67 € pro m² = 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**