

Entschädigung bei behördlicher Nutzungsbeschränkung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens bei Entschädigungen kann von unterschiedlichen Interpretationen beeinflusst werden. Komplex ist die Thematik beim Naturschutz.

Entschädigen bedeutet grundsätzlich, vermögensrechtliche Nachteile auszugleichen. Der durch Eingriffe belastete Grundeigentümer soll mit der Leistung einer Ausgleichszahlung wieder in jene Vermögenslage versetzt werden, in der er sich vor diesem Eingriff befunden hat. Entschädigen heißt somit, den Grundeigentümer nicht finanziell schlechter, aber auch nicht finanziell besser zu stellen.

Entschädigungen sind daher von ihrem Grundsatz her nicht verhandelbar, sie werden hoheitlich einseitig durch eine Behörde oder ein Gericht festgesetzt. Einvernehmliche, vertragliche Vereinbarungen unter dem Titel „Entschädigungen“ sind frei verhandelbare Entgelte; also Vereinbarungen zwischen zwei Partnern und an keine Normen gebunden.

Rechtliche Vorgaben zum Entschädigungsumfang

Soviel zum grundsätzlichen, theoretischen Anspruch; der jedoch in der Praxis durch spezifische Entschädigungsbestimmungen in den Materiengesetzen individuell präzisiert wird. Dies sei am Beispiel eines behördlich verordneten forstlichen Nutzungsverbotes in einem Waldbestand verdeutlicht.

■ Erfolgt die bescheidmäßige Verschreibung dieses Nutzungsverbotes im Rahmen einer forstbehördlichen Bannlegung, so ist der betroffene Waldeigen-

tümer gemäß § 31 ForstG 1975 idGF vom Begünstigten für alle daraus entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile – entsprechend den Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 – voll zu entschädigen. Dies bedeutet den vollen Ausgleich des Ertragsausfalls aus dem Nutzungsverbot, eine Abgeltung der Verkehrswertminderung und gegebenenfalls den Ausgleich weiterer finanzieller Auswirkungen auf den Restbetrieb.

■ Ganz anders verhalten sich die Entschädigungsansprüche bei Verschreibung eines Nutzungsverbotes in einem Wasserschutzgebiet. Gemäß § 34 Wasserrechtsgesetz 1959 idGF ist demnach nur der Ertragsausfall abzugelten; vermögensrechtliche Auswirkungen auf Verkehrswert und Restbetrieb sind ex lege nicht entschädigungsfähig. Nur bei der Einräumung von Zwangsrechten sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 sinngemäß anzuwenden.

■ Komplex gestalten sich Nutzungsverbote in Naturschutzgebieten. Neun Landesnaturschutzgesetze sehen neun Entschädigungsregelungen vor. Ein die kärntner-steirische Landesgrenze übergreifendes Naturschutzgebiet bedingt für den Waldeigentümer in Kärnten eine der Bannlegung vergleichbare volle Abgeltung aller vermögensrechtlichen Nachteile (Ertragsausfall, Verkehrswertminderung), in der Steiermark jedoch eine dem Wasserrecht entsprechende ertragsorientierte Entschädigung (Ertragsausfall).

■ In Natura 2000-Gebieten ist die rechtliche Abklärung der Entschädigungsfähigkeit von Nutzungsverböten noch komplexer. Durch das mit der Nominierung dieser Schutzgebiete einhergehende generelle „Verschlechterungsverbot“ sind forstliche Nutzungsbeschränkungen immer auf die bisher er-

folgte forstliche Bewirtschaftung und die örtliche ökologische Wertigkeit des Schutzgebietes zu prüfen. Wenn die Bewirtschaftung forstlich bisher nicht genutzter Bestände eine Verschlechterung des Schutzgebietsstatus bedingen würde, sind diese Eingriffe unzulässig. Eine Entschädigungspflicht besteht infolge des Verschlechterungsverbotes nicht.

Diese vier Beispiele verdeutlichen, dass der österreichische Gesetzgeber unter den Aspekten öffentlicher (gesellschaftspolitischer) Interessen bei forstlichen Nutzungsbeschränkungen je nach Anlassfall sehr differenzierte Bewertungsmuster vorgegeben hat, ungeachtet der wirtschaftlich identen Auswirkungen dieser behördlichen Eingriffe auf den Waldeigentümer.

Wahl des Bewertungsverfahrens bei Entschädigungen

Gemäß § 7 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 hat der Sachverständige, soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Da die Materiengesetze (Forst-, Wasser-, Naturschutzrecht) sehr individuelle Vorgaben zum Entschädigungsumfang vorsehen, ist es je nach Anlassfall vornehmlich im Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Behörde bzw. des angerufenen Gerichtes (Außerstreitverfahren) gelegen, den beigezogenen Sachverständigen (Hilfsorgan) mit einem klaren Bewertungsauftrag auszustatten.

Die gutachtliche Berechnung der Entschädigungshöhe hat grundsätzlich entsprechend den im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 normierten Wertermittlungsverfahren zu erfolgen.

■ Das Vergleichsverfahren ist in der Entschädigungsbewertung infolge der spezifischen Bewertungsparameter und der unzureichenden Vergleichspreise zumeist nur auf Klein(st)flächen und Einzelbäume anwendbar bzw. kann nur grobe Richtwerte liefern.

■ Das Sachwertverfahren ist das Verfahren der klassischen Waldbewertung.

Waldboden und Waldbestand und Nebennutzungen ergeben den Sachwert einer Waldliegenschaft. Hierbei hat es keine bewertungstechnische Relevanz, ob diese Waldbestände in Nutzung, im aussetzenden Betrieb oder außer Ertrag stehen. Der Sachwert unterstellt die flächendeckende forstliche Bewirtschaftung dieser Waldbestände. Alle forststatistischen Daten zeigen uns, wie unterschiedlich hoch die im Wald verbleibenden Ressourcen (Vornutzungsrückstände, Altholzüberhänge) sein können.

■ Das Ertragswertverfahren ist im Gegensatz zum statischen, vergangenheitsorientierten Sachwertverfahren eine dynamische, zukunftsorientierte Bewertungstechnik. Die Grundüberlegung ist, dass wirtschaftliche Entscheidungen sich an der aktuellen Marktlage, den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Risiken orientieren. Es verwundert daher nicht, dass in der Immobilienbewertung dem Ertragswert eine dominante Rolle zukommt. Die Sachwertkomponente gilt für nicht betrieblich genutzte, private Immobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser), wobei auch bei diesen Objekten zunehmend die wirtschaftliche Verwertbarkeit (fiktive Vermietungs- und Verpachtungserlöse) hinterfragt wird.

Eine österreichweite Erhebung von 1990 hat ergeben, dass in 91% aller Bewertungsfälle der Ertragswert dominiert bzw. maßgeblich eingeflossen ist; nur 7% stellen ausschließlich auf das Sachwertverfahren ab.

Wertvorstellungen zum Entschädigungsumfang

Die Rechtssprechung wird in Österreich im Gegensatz zu Deutschland durch eine nicht ausreichend verfestigte, teilweise sogar widersprüchliche Judikatur bestimmt. Aus den jüngsten Entscheidungen lassen sich zwei gegensätzliche „Entschädigungsphilosophien“ (vgl. OGH-Beschlüsse vom 29. August 2000, Zl. 10b76/00h und vom 24. Mai 2000, Zl. 30b281/99s) verdeutlichen.

■ Die Entschädigung von Nutzungsverböten erfolgt auf Grundlage der konkreten Verwendbarkeit der betroffenen Grundstücke nach der Sach- und Rechtslage unmittelbar vor dem enteignungsgleichen Eingriff. Damit erfolgt die Abgeltung aller rechtlich

möglichen forstlichen Bewirtschaftungen, ungeachtet der in der Vergangenheit tatsächlich erfolgten Bewirtschaftungsintensität und der zum Bewertungsstichtag dokumentierten Bewirtschaftungsabsichten bzw. realistischen Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Die Entschädigung ergibt sich aus dem Nutzungsentgang (Ertragsausfall) und einer Verkehrswertminderung.

■ Die Abgeltung der behördlichen Nutzungsverböte erfolgt auf Grundlage der tatsächlich damit einhergehenden Ertragseinbußen (Mindererträge). Maßgeblich ist die in der Vergangenheit tatsächlich erfolgte Bewirtschaftungsintensität bzw. die zum Bewertungsstichtag dokumentierte bzw. zweckmäßige Bewirtschaftung (Referenzwirtschaft). Die Verkehrswertminderung bleibt unberücksichtigt.

Entschädigungen als zusätzliches Betriebseinkommen

Losgelöst von dieser rechtlich bestimmten Entscheidungskompetenz ist vor dem Hintergrund des Entschädigungsgrundsatzes – nämlich vermögensrechtliche Nachteile auszugleichen – der Anspruchscharakter der von behördlichen Eingriffen erfassten Waldeigentümer einer kritischen bewertungstechnischen Diskussion zu unterziehen.

■ Entschädigt man Rechte und fiktive Verwendungsmöglichkeiten ohne den regulativen Bezug zu bisher gelebter „Realität“ zu suchen, so werden über den Umweg von Entschädigungszahlungen für den betroffenen Waldeigentümer neue Einkommensströme erschlossen, die bisher in seine Unternehmensbilanz nicht eingegangen sind. Er erfährt damit zweifelsfrei eine vermögensrechtliche Besserstellung, wie sie ohne die zu entschädigenden „Nutzungsbeschränkungen“ nicht derart eingetreten wären. Dies widerspricht dem Entschädigungsgrundsatz, welcher ausdrücklich auf einen Ausgleich abstellt und die Besserstellung des Betroffenen ausschließt.

■ Werden hingegen in einem Entschädigungsverfahren nur die geplanten bzw. realistisch sich anbietenden Bewirtschaftungsmaßnahmen finanziell ausgeglichen, ändert sich bilanztechnisch für den Waldeigentümer nichts. Der ursprünglich durch die Waldbewirtschaftung erlöste Nettoertrag fließt vollin-

haltlich als Entschädigungszahlung in die Unternehmensbilanz des Forstbetriebes ein.

Auch der bewertungstechnische Aspekt einer Verkehrswertminderung relativiert sich. Lasten sind bewertungstechnisch zwar verkehrswertmindernd, diese werden jedoch mit der Zahlung der laufenden Entschädigungen für den Ertragsausfall nicht schlagend. Ein potenzieller Käufer übernimmt mit dem Liegenschaftserwerb alle Rechte und Pflichten, die auf diesen Grundstücken lasten. Durch die laufenden Entschädigungszahlungen bleibt aber auch seine Ertragslage ungekürzt.

Zukunft der Waldbewertung?

Die klassische österreichische Waldbewertung verharret jedoch traditionsbehaftet (oder interessenpolitisch motiviert?) in der statischen Addition der nur bedingt marktauglichen Teilwerte (Waldboden, Waldbestand, Nebennutzungen). Die Forstwirtschaft wird sich den Kriterien einer zeitgemäßen Immobilien- und Unternehmensbewertung nicht verschließen können. Die aktuellen Vorlesungsunterlagen von Prof. Dr. Martin Moog, Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre an der TU München nehmen dies bereits vorweg. Wörtlich heißt es hier: *Die Frage, welcher Wertkonzeption gefolgt werden soll, war in der BWL etwa seit den 60er-Jahren stark umstritten. Die Wissenschaftler vertraten überwiegend die Ansicht, der Substanzwert sei wegen des weitgehend fehlenden Entscheidungsbezuges für entscheidungsorientierte Bewertungen abzulehnen, der Ertragswert sei wegen seiner Zukunftsbezogenheit vorzuziehen. Die Praxis folgte der von Wissenschaftlern vertretenen Auffassung zögernd, aber letztlich doch recht konsequent (ldW), in Österreich noch etwas später als in der BRD.*

Diese Entwicklung spricht für Bewertung von Entschädigungen nach dem Ertragswertverfahren, welches in der Unternehmensbewertung den Stand der Technik und Wissenschaft darstellt. Es liegt wesentlich näher an der „Entschädigungswahrheit“ als das statische Sachwertverfahren. Oder sollte dem „Vergleichsverfahren im Kopf“ der Vorzug eingeräumt werden?

Autor: Verfasser: DI Dr. Gerald Schlager, Universitätslektor, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg



Wasserschutzgebiet in der Steiermark

FOTO: SPRENGER

FOTO: TILGNER