

Verkehrswertminderung bei Naturschutzeingriffen?

Von Univ.-Lektor DI Dr. Gerald SCHLAGER, Salzburg

Wird der Verkehrswert von Waldflächen durch naturschutzbehördliche Schutzgebietsausweisungen nachteilig beeinflusst? Eine Gruppe steirischer Waldbesitzer wollte es wissen. Das Ergebnis ist richtungsweisend für die deutschsprachige Rechtsprechung.

Namhafte Autoren vertreten diese These, wobei die Auswirkungen von Naturschutzeingriffen durchwegs als vermögensrechtlicher Nachteil des Eigentümers gesehen werden. Über die Höhe dieser Wertminderung bestehen sehr unterschiedliche Vorstellungen. Expertenbefragungen (Schätzpreismethode) ergaben Abschläge von 5 bis 35 %, ohne dass jedoch diese Sätze in Bezug auf ihre tatsächliche Markttauglichkeit geprüft wurden oder konkrete Vergleichsfälle (Vergleichswertverfahren) herangezogen werden können.

Gesetzliche Vorgaben

Die Rechtsprechung (BRD, Schweiz, Österreich) hat bisher keine klaren Vorgaben geliefert. Anhängige Verfahren wurden zumeist im Vorfeld durch einvernehmliche Vergleichsregelungen abgeschlossen. Einen vielleicht richtungsweisenden Ansatz für die weitere Diskussion hat jedoch die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 29.09.2009 (8Ob35/09v) gebracht.

Die Ausgangssituation

Natura 2000 ist die offizielle Bezeichnung für ein Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der EU nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie errichtet wurde. Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer na-

türlichen Lebensräume. Es gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot. Die EU-Mitgliedsstaaten sind an die europäischen Rechtsvorgaben gebunden. Sie sind also nicht mehr in der Position, inhaltliche Festlegungen zu treffen.

► **Ein Musterprozess einer Reihe von Waldbesitzern in den Niederen Tauern führte zur Klarstellung: Entschädigungsfähig in Gebieten, die durch Auflagen der Naturschutzbehörde betroffen sind, sind nur tatsächlich realisierte Mindererträge.**

► **Im betroffenen Naturschutzgebiet: der Riesachsee in den Schladminger Tauern.**



Der Sachverhalt

Die Steiermärkische Landesregierung hat im Jahr 2006 mehrere Europaschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) verordnet. Die Verordnung schreibt 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 daher nicht.

Entschädigungsbegehren des Grundeigentümers

Grundeigentümer in den Niederen Tauern haben in einem Musterprozess für schutzgebietsbedingte Ertragsminderungen, Wirtschaftsführungerschwernisse, sonstige erhebliche Vermögensnachteile und wirtschaftlich nicht zumutbare Aufwendungen eine Entschädigung eingeklagt. Als konkrete Nachteile 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 Verwaltungsaufwand und die durch die Schutzgebietsausweisung eintretende Verkehrswertminderung angeführt.

Erstgerichtliche Entscheidung

Das Erstgericht wies dieses Entschädigungsbegehren ab, da die Naturschutzverordnung 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.

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 Verkehrswertverlustes durch ein forstfachliches Sachverständigengutachten abzuklären.

Entscheidung des OGHs

Der OGH bestätigte den Revisionsrekurs des Landes Steiermark. Hierin

wird die Entschädigungspflicht einer allfälligen Minderung des Verkehrswertes in Europaschutzgebieten wie folgt verneint: Eigentumsbeschränkungen können dann entschädigungslos vorgesehen werden, wenn diese verhältnismäßig und gesellschaftlich erforderlich sind. Erst ab einer unverhältnismäßigen Eingriffsintensität in das Grundeigentum kann eine Entschädigungspflicht entstehen. Die alleinige Erklärung zum Naturschutzgebiet stellt noch keinen Anlassfall für eine Entschädigungszahlung an die Grundeigentümer dar, sondern löst nur die grundsätzliche Verpflichtung einer inhaltlichen Prüfung aus. Ein Entschädigungsanspruch bestehe erst dann, wenn konkrete Nutzungseinschränkungen verordnet werden, die auch tatsächliche 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 weitgehenden Reduzierung der mit dem Eigentum verbundenen Ausübungsbefugnisse maßgeblich sein. Der Rechtsgrundsatz, bei Enteignungen oder Eigentumsbeschränkungen die gesamte Vermögensminderung abzugelten, bedeutet nicht zwingend, dass auch durch geringfügige Eingriffe oder Veränderungen der Nutzungsbedingungen verwirklichte Vermögensminderungen jedenfalls zu entschädigen wären. Erst ab einer bestimmen konkreten Eingriffsintensität und hervorgehobenen Betroffenheit („Sonderopfertheorie“) besteht auch eine verfassungsrechtliche Verpflichtung für den einfachen Gesetzgeber zur Festlegung einer Entschädigungspflicht.

Keine Doppelentschädigung

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 StNSchG 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 Gebote und Verbote sind notwendig, damit über eine Entschädigungspflicht erwogen werden kann. Tatsächliche Nutzungsbeeinträchtigungen bzw. sich daraus ergebende Ertragsminderungen bzw. Bewirtschaftungerschwernisse sind zu entschädigen. Eine Entschädigung fiktiver (bzw. abstrakter) Verwendungsmöglichkeiten würde eine unerwünschte (unzulässige) vermögensrechtliche Besserstellung gegenüber dem Zustand vor der naturschutzrechtlichen Erfassung bewirken. ■

Schlussfolgerung

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