



Entschädigungsregelungen in Landesnaturschutzgesetzen. Status und Ausblick.

THESEN | Selbstverständnis



- ⋮ Entschädigungen müssen einen vermögensrechtlichen Ausgleich abbilden.
- ⋮ Bei naturschutzbehördlichen Eingriffen verbleibt Grund und Boden beim Grundeigentümer.
- ⋮ Naturschutzbehördliche Eingriffe bedingen idR Änderungen in den lukrierbaren Erträgen (Ernte) eines Grundstückes.

oekologen_ingenieure

7.04.2022 | 3

BEWERTUNG | Bewertungsanlässe

Bewirtschaftungsbeschränkungen

- ⋮ teilweise oder vollständige Einschränkung der forstlichen Nutzung
- ⋮ Einschränkung der standortgemäßen Baumartenwahl
- ⋮ Vorgabe bestimmter Waldbauverfahren
- ⋮ Verbot der Anwendung behördlich zugelassener Pflanzenschutzmittel
- ⋮ Verbot oder Einschränkung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit (Düngen, Melioration etc.)
- ⋮ Verbot oder Einschränkung der Walderschließung
- ⋮ sonstige Maßnahmen im Interesse von Naturschutz und Landespflanze
- ⋮ Verbot oder Einschränkung der gesetzlich zulässigen Jagdausübung

mögliche betriebliche Auswirkungen

- ⋮ Einkommensminderung durch Kosten- und Aufwanderhöhungen
- ⋮ Ertragsminderungen, Betriebsflächenverluste
- ⋮ beeinträchtigte Entwicklungsmöglichkeiten
- ⋮ Existenzgefährdung
- ⋮ Wertminderung einzelner Teilflächen
- ⋮ Wertminderung ganzer Betriebe



oekologen_ingenieure

7.04.2022 | 2

GRUNDEIGENTUM | zulässige Beschränkungen

öffentlich rechtliche Beschränkungen

- ⋮ Eigentumseingriff erfolgt im öffentlichen Interesse (vgl. beispielhafte Auflistung im § 17 Abs. 4 ForstG 1975) = Enteignungstitel
- ⋮ Enteignung bedingt Anspruch auf Entschädigung = vermögensrechtlicher Ausgleich
- ⋮ Entschädigungsermittlung hat durch (gerichtlichen) Sachverständigen zu erfolgen
- ⋮ hoheitlicher Akt (Bescheid)
- ⋮ Anfechtung der Entschädigungshöhe im Außerstreitverfahren (Bezirksgericht bzw. Landesgericht, Landesverwaltungsgericht)

privatrechtliche Beschränkungen

- ⋮ kann nur einvernehmlich erfolgen
- ⋮ inhaltliche Gestaltung erfolgt im Vertragswege
- ⋮ „Entschädigung“ ist daher ein frei verhandelbares Entgelt

oekologen_ingenieure

oekologen_ingenieure

7.04.2022 | 4

ENTSCHÄDIGUNGEN | Rechtsgrundlagen



■ Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz 1954

■ Materielgesetz

- Starkstromwegesgesetz (1968), Energielenkungsgesetz (1982)
- 9 Landeselektrizitätsgesetze
- Rohrleitungsgesetz (1975)
- Gaswirtschaftsgesetz (2000)
- Mineralrohstoffgesetz (MinroG 1999)
- Telekommunikationsgesetz (2003)
- Luftfahrtgesetz (1957)
- Bundesstraßengesetz (BStG 1971)
- 9 Landesstraßengesetze
- Bodenbeschaffungsgesetz (BoG 1974)
- Wasserrechtsgesetz (WRG 1959)
- Forstgesetz (ForstG 1975)
- 9 Landes-Naturschutzgesetze

oekologen_ingenieure

oekologen_ingenieure

7.04.2022 | 5

EISENBAHN-ENTEIGNUNGSENTSCHEIDUNGSGESETZ 1954

Rechtsgrundlage:	Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz BGBl. 71/1965 idF BGBl. I Nr. 111/2010
Entschädigungsgrundsatz:	alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB (Schadloshaltung)
Ermittlung der Entschädigung:	Nachteile der Nutzungsberechtigte, Gebrauchsberechtigte oder Bestandnehmer durch die Enteignung erleiden, deren Vergütung dem Enteigneten obliegt.
Restflächenentschädigung:	wird nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet, so ist bei Wert des abzutretenden Grundstückes und Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet.
Wert der besonderen Vorliebe § 365 ABGB:	bleibt bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht Wenn es das allgemeine Beste erheischt, muß ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten.
OGH: RS0010844:	Dem Zweck der Enteignungsentschädigung entspricht es, dass dem Enteigneten jenes Opfer, das er im Interesse der Allgemeinheit bringt, voll abgegolten wird. Durch die Enteignung wird die Position des Enteigneten im Verhältnis zu anderen Personen nachteilig verschoben. Die Enteignungsentschädigung hat den Zweck, diese Benachteiligung auszugleichen und den Enteigneten wieder den anderen Personen grundsätzlich gleichzustellen ...
OGH: Konkrete und realistische Verwendungsmöglichkeit:	Festsetzung des Entschädigungsbetrags von der konkreten, realistischen Verwendbarkeit der betroffenen Grundstücke nach der Sach- und Rechtslage unmittelbar vor dem enteignungsähnlichen Eingriff abhängt.
OGH: Verkaufsmöglichkeit ist Vermögensbestandteil:	Die Verkaufsmöglichkeit der Liegenschaft stellt einen individuellen Vermögensbestandteil dar, der zwar im Enteignungszeitpunkt nur latent, aber doch konkret vorhanden ist.



7.04.2022 | 6

Bund | FORSTGESETZ 1975

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Forstgesetz 1975, BGBl. 440/1975 idF BGBl. 56/2016
Geltungsbereich:	◦ Bannwald ua
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	◦ vermögensrechtliche Nachteile aus der Bannlegung ◦ Kosten für die Ausführung angeordneter Maßnahmen hat der Begünstigte zu zahlen, soweit nicht für die Ausführung dieser Maßnahmen öffentliche Mittel gewährt wurden.
Grundeinlöse:	◦ wenn ordnungsgemäße Nutzung durch den Waldeigentümer dauernd ausgeschlossen erscheint
Entschädigungsermittlung:	◦ gemäß §§ 4 bis 9 Abs. 1 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, dem Sinne nach anzuwenden.
Geltendmachung des Anspruches:	◦ binnen einem Jahr



7.04.2022 | 7

Naturschutzgesetz | Land VORARLBERG

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Vorarlberger Naturschutzgesetz. Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, LGBl. 22/1997 idGF 67/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 46
Geltungsbereich:	◦ durch Verordnungen nach dem Vorarlberger Naturschutzgesetz erfasste Liegenschaftseigentümer oder sonstige Berechtigte
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	◦ wenn bisher rechtmäßig ausgeübte Nutzungen unmöglich oder wesentlich eingeschränkt werden
Entschädigungsanspruch:	◦ angemessene Entschädigung der daraus entstehenden tatsächlichen vermögensrechtlichen Nachteile.
Wert der besonderen Vorliebe:	◦ hat außer Betracht zu bleiben
Geltendmachung des Anspruches:	◦ binnen zwei Jahre ab Erlassung der Schutzverordnung
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◦ kein Anspruch



7.04.2022 | 8

Naturschutzgesetz | Land TIROL

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Tiroler Naturschutzgesetz 2005, LGBl. 26/2005 idF. 163/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 34
Geltungsbereich:	◦ Natura 2000 Gebiete ◦ § 10 – Landschaftsschutzgebiete ◦ § 11 - Ruhegebiete ◦ § 12 - Naturparke ◦ § 13 - Geschützte Landschaftsteile ◦ § 21 - Naturschutzgebiete ◦ § 22 - Sonderschutzgebiete
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	◦ erheblicher Ertragsminderung ◦ oder erhebliche Erschweris der Bewirtschaftung
Entschädigungsanspruch:	◦ angemessene Entschädigung, soweit diese nicht durch wirtschaftliche Nachteile ausgeglichen werden, die sich aus der Ausweisung ergeben
Wert der besonderen Vorliebe:	◦ hat außer Betracht zu bleiben
Geltendmachung des Anspruches:	◦ innerhalb von zwei Jahren, soweit keine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kommt
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◦ bei Verlust der wirtschaftlichen Nutzbarkeit



7.04.2022 | 9

Naturschutzgesetz | Land SALZBURG

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Salzburger Naturschutzgesetz 1999, LGBl. 73/1991 idGF 100/2007
Entschädigungsbestimmung:	§ 42
Geltungsbereich:	◦ Naturdenkmal ◦ Geschützes Naturgebilde von örtlicher Bedeutung ◦ Geschützter Landschaftsteil ◦ Landschaftsschutzgebiet ◦ Naturschutzgebiet ◦ Europaschutzgebiet
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	Nutzung des Grundstückes oder Ausübung des Rechtes ◦ erheblich erschwert ◦ oder unmöglich gemacht ◦ oder dadurch der Ertrag eines Grundstückes erheblich gemindert
Entschädigungsanspruch:	◦ angemessene Entschädigung in Geld
Wert der besonderen Vorliebe:	◦ ist bei der Entschädigungsfestsetzung nicht zu berücksichtigen
Geltendmachung des Anspruches:	◦ binnen ein Jahr
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◦ kein Anspruch
Sonderregelung:	◦ Abgeltung einer noch nicht durch eine Entschädigung abgegolten unbillige Härte durch Leistung eines angemessenen finanziellen Ausgleiches



7.04.2022 | 10

Land OBERÖSTERREICH

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Oberösterreichische Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001, LGBl. 129/2001 idF 54/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 37
Geltungsbereich:	◦ § 11 - Landschaftsschutzgebiet ◦ § 12 - Geschützter Landschaftsteil ◦ § 13 - Naturdenkmal ◦ § 24 - Europaschutzgebiet ◦ § 25 - Naturschutzgebiet ◦ § 15 Abs. 2 - erlassener Landschaftspflegeplan
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	◦ erhebliche Ertragsminderung eines Grundstückes oder eine erheblicher Erschweris der bisherigen Wirtschaftsführung
Entschädigungsanspruch:	◦ angemessene Entschädigung ◦ wenn nicht durch eine vertragliche Vereinbarung ◦ oder anderweitig für eine Entschädigung vorgesorgt ist
Wert der besonderen Vorliebe:	◦ ist bei der Entschädigungsfestsetzung nicht zu berücksichtigen
Geltendmachung des Anspruches:	◦ binnen drei Jahre, soweit keine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kommt
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◦ bei Verlust der wirtschaftlichen Nutzbarkeit
Entschädigungsermittlung:	◦ sinngemäße Anwendung der §§ 4 bis 9 Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes (EisbEG), BGBl. Nr. 71/1954



7.04.2022 | 11

Naturschutzgesetz | Land NIEDERÖSTERREICH

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Niederösterreichische Naturschutzgesetz, 2000, LGBl. 5500-11, idF 26/2019
Entschädigungsbestimmung:	§§ 23, 30, 21
Geltungsbereich:	◦ Grundstücke ◦ Anlagen
Anspruchsberechtigte:	◦ Grundeigentümer ◦ Nutzungsberechtigter nach Zustimmung durch Grundeigentümer ◦ Privatrechtlicher Vereinbarungen zur Zielerreichung hoheitlicher Maßnahmen
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	◦ erhebliche Minderung des Ertrages ◦ oder eine nachhaltige Erschweris der Wirtschaftsführung ◦ oder die Unzulässigkeit ◦ oder wesentliche Einschränkung von Bewirtschaftungs- und Nutzungsmöglichkeiten
Entschädigungsanspruch:	◦ vermögensrechtliche Nachteile ◦ wirtschaftliche Vorteile. Die sich aus der naturschutzbehördlichen Maßnahme ergeben sind zu berücksichtigen
Wert der besonderen Vorliebe:	◦ keine Anmerkung
Geltendmachung des Anspruches:	◦ binnen zwei Jahre, soweit keine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kommt
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◦ bei Verlust der dauernden Nutzbarkeit



7.04.2022 | 12

Naturschutzgesetz | Land WIEN

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Wiener Naturschutzgesetz 1998, LGBl. 45/1998/45 idGF 71/2018
Entschädigungsbestimmung:	§ 35
Geltungsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Europaschutzgebiet ◊ Naturschutzgebiet ◊ Landschaftsschutzgebiet ◊ geschützter Landschaftsteil ◊ ökologische Entwicklungsflächen
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Verlust der dauernde Nutzbarkeit ◊ oder eine nur mehr unzureichend mögliche Nutzung ◊ oder über die üblicherweise notwendigen Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende Pflege- oder Schutzmaßnahmen zur Erreichung des Schutzzweckes erforderlich
Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ gemäß §§ 44, 46, 57 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930 idGF ◊ gemäß Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes 1954 ◊ bei Teilanspruchnahme einer Liegenschaft Ermittlung der Entschädigung auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil erleidet
Festsetzung der Entschädigung	◊ gemäß Eisenbahnteilungsgesetz 1954, BGBl. 71/1954 idGF
Wert der besonderen Vorliebe:	◊ keine Anmerkung
Geltendmachung des Anspruches:	◊ binnen drei Monate soweit keine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kommt
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◊ kein Anspruch

7.04.2022 | 13

Naturschutzgesetz | Land BURGENLAND

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Burgenländisches Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz 1990, LGBl. Nr. 27/1991 idF 89/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 48
Geltungsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ § 7 - geschützten Feuchtgebieten ◊ §§ 21, 55 Abs. 1 - Naturschutzgebieten ◊ § 22a Abs. 2 Z 1 - Lebensraumtypen zu geschützten Lebensräumen ◊ § 22 b - Europaschutzgebieten ◊ §§ 27 Abs. 1 lit. b, 28 Abs. 1 - Kleinbiotopen zu Naturdenkmälern ◊ §§ 38, 55 Abs. 1 von Naturhöhlen zu besonders geschützten Naturhöhlen ◊ § 15a Abs. 3, § 16 Abs. 4 - Maßnahmen zum besonderen Pflanzen- und Tierartenschutz ◊ § 22 Abs. 3 auf Grund von Entwicklungs- und Pflegeplänen ◊ §§ 46 Abs. 3, 47 Abs. 3 bis 5 - Anordnungen zur Pflege geschützter oder beeinträchtigter Gebiete
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ einer erheblichen Minderung des Ertrages ◊ oder einer nachhaltigen Erschwerung der Wirtschaftsführung ◊ oder bei Unzulässigkeit oder ◊ wesentlichen Einschränkungen der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsmöglichkeiten
Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Entschädigung der hierdurch entstehenden ◊ vermögensrechtlichen Nachteile ◊ Bemessung der Höhe der Entschädigung sind wirtschaftliche Vorteile, die sich aus der Naturschutzbehördlichen Maßnahme ergeben, zu berücksichtigen
Festsetzung der Entschädigung:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ gütliche Einigung ◊ Grundeinlöse ◊ keine Anmerkung
Wert der besonderen Vorliebe:	◊ keine Anmerkung
Geltendmachung des Anspruches:	◊ binnen sechs Monaten
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ bei Verlust der dauernden Nutzbarkeit ◊ wird in Eigentum des Landes Burgenland übernommen ◊ Einlösebetrag richtet sich nach dem Verkehrswert



Naturschutzgesetz | Land STEIERMARK

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 – StNSchG 2017, LGBl. Nr. 71/2017 idF 87/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 32
Geltungsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Naturschutzgebiete ◊ Europaschutzgebiete ◊ Naturgebilde ◊ Kleinbiotopen zu Naturdenkmälern (ausgenommen örtliche Naturdenkmale) ◊ Naturhöhlen zu besonders geschützten Naturhöhlen ◊ Anordnungen im Sinne der §§ 18 Abs. 4 und 5 und 19 Abs. 5 und 6 ◊ infolge der Übermittlung von Vorschlägen für Gebiete im Sinne des § 24a Abs. 1 an die Kommission der Europäischen Union (§ 24b Abs. 5) ◊ Aufnahme von Gebieten in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ vermögensrechtliche Nachteile ◊ oder Wirtschaftsschwernisse
Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Einigung über deren Höhe ◊ oder Schadloshaltung durch die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken
Wert der besonderen Vorliebe:	◊ ist bei der Entschädigungsfestsetzung nicht zu berücksichtigen
Geltendmachung des Anspruches:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ binnen drei Jahre, soweit keine gütliche Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kommt ◊ wenn eine wirtschaftliche Nutzung im überwiegenden Ausmaß nicht mehr gewährleistet ◊ Ersatzgrundstücke bereitzustellen ◊ oder Grundstücke abzulösen
Anspruch auf Grundeinlöse durch Land:	◊ Abschnitte II., III. A. und C., IV. und VII. Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung BGBl. I Nr. 111/2010, sind sinngemäß anzuwenden.
Entschädigungsermittlung:	

7.04.2022 | 14

Naturschutzgesetz | Naturschutzgesetz | Land KÄRNTEN

oekologen_ingenieure

Rechtsgrundlage:	Kärntner Naturschutzgesetz 2002, LGBl Nr 79/2002 idF 104/2019
Entschädigungsbestimmung:	§ 49
Geltungsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ § 7 - Naturschutzgebiet ◊ § 8 - Landschaftsschutzgebiet ◊ § 9 - Europaschutzgebiet ◊ § 10 - Naturparke
Schwellenwert für Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ vermögensrechtliche Nachteile ◊ oder Wirtschaftsschwernisse ◊ Beeinträchtigung der bisherigen ortsüblichen und zeitgemäßen Wirtschaftsführung
Entschädigungsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ◊ in Geld ◊ soweit eine Einigung über deren Höhe oder über die Schadloshaltung durch Bereitstellung von Ersatzgrundstücken nicht zustande kommt
Wert der besonderen Vorliebe:	◊ bleibt außer Betracht
Geltendmachung des Anspruches:	◊ binnen zwei Monaten Jahre, nach Zustellung des Bescheides, mit dem die Entschädigung festgelegt wird
Entschädigungsermittlung:	◊ sinngemäße Anwendung der Bestimmungen nach dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes (EisbEG), BGBl. Nr. 71/1954



7.04.2022 | 14

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN | Verbindungsstelle der Bundesländer 1995

oekologen_ingenieure

Begriffe	Definition
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Umfasst jede planvolle, auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit zur Hervorbringung und Gewinnung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse /Aufzucht von Nutztieren, Gewinnung von Nutzpflanzen und die Holznutzung) mit Hilfe der Naturkräfte, auf Grundstücken die der eigenen Betriebseinheiten zugeordnet sind.
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit einer Bewirtschaftung bzw. Nutzung bedeutet, dass die Naturgüter (Ressourcen) als Lebensgrundlage für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben.
ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Ordnungsgemäß ist die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dann, wenn sie rechtmäßig erfolgt, auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist und den jeweils zeitgemäßen Anschauungen der Betriebswirtschaft und Biologie entspricht
übliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Unter üblicher land- und forstwirtschaftlicher Nutzung versteht man eine solche, die in einer bestimmten Gegend von der überwiegenden Mehrheit der Betriebe praktiziert wird und die sich unter lokalen Gegebenheiten bewährt hat.
zeitgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Zeitgemäß ist eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung dann, wenn sie dem letzten Stand der Wissenschaft und Technik entspricht.

7.04.2022 | 17

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN | in Naturschutzgesetzen

oekologen_ingenieure

übliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Maßnahme der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung"
Tiroler Naturschutzgesetz 2005	jede Tätigkeit zur Hervorbringung und Gewinnung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte unter Anwendung der nach dem jeweiligen Stand der Technik, der Betriebswirtschaft und der Biologie gebräuchlichen Verfahren. Zum jeweiligen Stand der Technik gehört insbesondere auch die Verwendung von Kraftfahrzeugen, Luftfahrzeugen und sonstigen Arbeitsgeräten, die auf Grund ihrer Bauart und Ausrüstung für diese Verwendung bestimmt sind.
zeitgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	jede regelmäßig erfolgende und auf Dauer ausgerichtete Tätigkeit zur Hervorbringung und Gewinnung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, sofern diese Tätigkeit den jeweils zeitgemäßen Anschauungen der Betriebswirtschaft und der Biologie sowie dem Prinzip der Nachhaltigkeit entspricht.
ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	jede Tätigkeit zur Hervorbringung und Gewinnung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, die rechtmäßig erfolgt, auf Dauer ausgerichtet ist und den jeweils zeitgemäßen Anschauungen der Betriebswirtschaft und Biologie entspricht.



7.04.2022 | 18

BEWERTUNG | grundsätzliche Überlegungen

oekologen_ingenieure



Gebot des vermögensrechtlichen Ausgleiches
keine vermögensrechtliche **Schlechterstellung**
aber auch keine vermögensrechtliche **Besserstellung**

Stichtagsbezogenheit der Bewertung

Was wird dem betroffenen Grundeigentümer genommen?

- welche Sache/Substanz (LN, Wald)?
- welches Einkommen (Ernte, Holztertrag)?
- welche realistischen (= stichtagsbezogene) Zukunftserwartungen?

Was ist das (im öffentlichen Interesse) Genommene wert?

- Verkehrswert bzw. marktbezogene Minderung des Verkehrswertes
- indirekte Auswirkungen (Restbetriebsbelastung)



7.04.2022 | 19

BEWERTUNG | Sachverständiger, Gutachter

oekologen_ingenieure

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- § 3 Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen **Stand der Wissenschaft** entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren** (§ 4), das **Ertragswertverfahren** (§ 5) und das **Sachwertverfahren** (§ 6) in Betracht.
- § 7 (1) **Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.** Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

ÖNORM B 1802-1

- 6.2 Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehende Gepflogenheiten zu beachten. ... Der errechnete Betrag ist vor dem **Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen** und allenfalls zu korrigieren. ... Die Gewichtung vom Ergebnissen aus unterschiedliche Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.



7.04.2022 | 20

BEWERTUNG | Welches Wertermittlungsverfahren?

oekologen_ingenieure

Sachwertverfahren

- Bewertungsverfahren, welches **in die Vergangenheit gerichtet** ist (= Neubaukosten)
- Bodenwerte werden erfasst, obwohl Grund und Boden beim Grundeigentümer verbleibt (Doppelbewertung?)
- Bewertung umfasst auch künftig nicht nutzbare bzw. eingeschränkt nutzbarer Sachwerte
- zukünftig Ertragsleistungen bleiben unberücksichtigt
- Schwierigkeiten in der Risikobewertung (Marktanpassung)
- Nebenkosten (erhöhter Verwaltungsaufwand) sind nur bedingt ausreichend darstellbar

Ertragswertverfahren

- Bewertungsverfahren, welches **in die Zukunft gerichtet** ist
- Bodenwerte werden nicht gesondert erfasst (Produktionsgrundlage)
- Modell eines Normalwaldes mit idealer Altersklassenverteilung
- „Altholreserven“ werden nur bedingt mitberücksichtigt (Lösungsansatz: DCF-Verfahren)
- zukünftige Ertragsleistungen werden berücksichtigt
- Nebenkosten (erhöhter Verwaltungsaufwand) fließen in Bewertung ein



7.04.2022 | 21

BEWERTUNG | Rechtslehre zum Bewertungszugang/-umfang

oekologen_ingenieure

objektiv-abstrakte Bewertung

- Bewertungsgegenstand ist die Ermittlung des gemeinen Wertes (Marktwert, Verkehrswert)
- konkrete Auswirkungen auf das Vermögen des Enteigneten sind nicht zu beurteilen (gemeiner Wert ist auch dann zu ersetzen, wenn diese für den Grundeigentümer subjektiv ohne Wert ist)

subjektiv-konkrete Bewertung

- welche vermögensrechtlichen Auswirkungen (marktbezogen)
- „Differenzmethode“: Schadensberechnung vergleicht Wertdifferenz unmittelbar vor und unmittelbar danach (Zukunftsprognose)



7.04.2022 | 22

BEWERTUNG | Ausgleichgedanke

oekologen_ingenieure

hoheitlicher Naturschutz

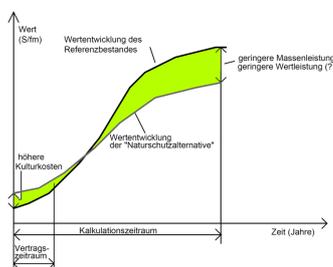
- Vermögensausgleich
- Entschädigungsanspruch ("Schädigung des Betriebsvermögens")

vertraglicher Naturschutz

- Gegenüberstellung von Wirtschaftsvarianten und deren Deckungsbeiträgen

Referenzbewertung

- Erwerbsausgleich = Veränderung der Erwerbsbasis ("Betriebserfolg")
- im Vordergrund dieser Überlegungen steht somit ein allfälliger Erwerbsverlust (und nicht ein Vermögensverlust).



Nationalpark-zielorientierte Baumartenzusammensetzung - das ökonomische Modell des Bestandes (REITERER 1994)



7.04.2022 | 23

K-NSG 2002 | Rahmenbedingungen für Entschädigungen

oekologen_ingenieure

Klarstellung:

- naturschutzrechtlich begründete Nutzungsregelungen sind **Inhalts- und Schrankenbestimmungen** des Eigentum

Bewirtschaftung und Nutzung:

- zeitgemäße, auf die naturräumlichen Voraussetzungen abgestimmte land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- verfestigte Nutzungsformen (keine selektiven Nutzungen)
- Einhaltung der im ForstG 1975 vorgegebene Bewirtschaftungsbeschränkungen (Nachhaltigkeitsgrundsatz, Hiebsflächenbegrenzung, Schutzwaldbehandlung, Reinvestitionsverpflichtung)
- Errichtung/Verwendung standortsbezogener forstlicher Bringungsanlagen
- keine Abgeltung von nicht standortsbezogenen Bewirtschaftungsformen
- bei aussetzender Betriebsführung = Referenzwirtschaft
- realistisch nachhaltig erzielbare Erträge
- bei aussetzender Betriebsführung = Referenzwirtschaft
- angemessene Abgeltung tatsächlich aus naturschutzrechtlichen Vorgaben resultierendem Bewirtschaftungsergebnisse (Ertragsverluste, Mindererträge = **Ausgleichsgedanke**)
- keiner Berücksichtigung nicht verfestigter Planungsszenarien
- marktbezogene Abgeltungen (jährliche Zahlung, vgl. Vertragsnaturschutz)
- keine Veränderung der bisherigen Einkommenssituation durch Entschädigungszahlungen („Schutzgebietsgewinner“)

Zielsetzung:

- keine Bodenwertminderung, da Grundstücke beim Grundeigentümer verbleiben
- erhebliche Ertragsminderung (Mindererlöse)
- erhebliche Nutzungsschwernisse

Schwellenwerte:

- erhebliche Nutzungsschwernisse



7.04.2022 | 24

K-NSG 2002 | aktuelle Formulierung

oekologen_ingenieure

Zu der im Kärntner Naturschutzgesetz 2002 benannten Begrifflichkeit der **Beeinträchtigung der bisherigen ortsüblichen und zeitgemäßen Wirtschaftsführung** liegt keine Legaldefinition vor.

Anmerkung: Im K-NSG 2002 wird die Begrifflichkeit „Nutzung“ 15mal erwähnt, die Begrifflichkeit „Wirtschaftsführung“ nur im § 49 Entschädigung!

Regierungsvorlage Mai 2017

- ... = keine ausreichende Präzisierung, was konkret Gegenstand der Entschädigung ist.
- ... *... muss der Entschädigungstatbestand für Bewirtschaftungerschwernisse kausal sein und es sollen weiterhin nur Bewirtschaftungerschwernisse abgegolten werden, die eine unmittelbaren Nachteil aufgrund der Erklärung zum Europaschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal usw. darstellen, ... ergeben.*
- ... § 49 KSchG definiert den Entschädigungsumfang mit vermögensrechtliche Nachteile **oder** Wirtschafterschwernisse, ohne jedoch eine inhaltliche Abgrenzung (Sachwert oder Ertragswert) vorzugeben.



7.04.2022 | 25

K-NSG 2002 | erforderliche Begriffsbestimmungen

oekologen_ingenieure

land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Umfasst jede planvolle, auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit zur Hervorbringung und Gewinnung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse /Aufzucht von Nutztieren, Gewinnung von Nutzpflanzen und die Holznutzung) mit Hilfe der Naturkräfte, auf Grundstücken die der eigenen Betriebseinheiten zugeordnet sind.
Beeinträchtigung	Beeinträchtigungen sind Maßnahmen die die Nachhaltigkeit einer Bewirtschaftung bzw. Nutzung derart nachteilig verändern, sodass die Naturgüter (Ressourcen) als Lebensgrundlage für die nachfolgenden Generationen nicht gesichert erhalten bleiben
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit einer Bewirtschaftung bzw. Nutzung bedeutet, dass die Naturgüter (Ressourcen) als Lebensgrundlage für die nachfolgenden Generationen erhalten bleibt.
ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Ordnungsgemäß ist die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dann, wenn sie rechtmäßig erfolgt, auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist und den jeweils zeitgemäßen Anschauungen der Betriebswirtschaft und Biologie entspricht.
übliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Unter üblicher land- und forstwirtschaftlicher Nutzung versteht man eine solche, die in einer bestimmten Gegend von der überwiegenden Mehrheit der Betriebe praktiziert wird und die sich unter lokalen Gegebenheiten bewährt hat.
zeitgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Zeitgemäß ist eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung dann, wenn sie dem letzten Stand der Wissenschaft und Technik entspricht.



7.04.2022 | 26

K-NSG 2002 | gesetzliche Anpassungsidee

oekologen_ingenieure

aktuell Beeinträchtigung der bisherigen **ortsüblichen und zeitgemäßen Wirtschaftsführung**

NEU Beeinträchtigung der bisherigen ortsüblichen, **ordnungsgemäßen** und zeitgemäßen **land- und forstwirtschaftlichen** Wirtschaftsführung



7.04.2022 | 27

K-NSG 2002 | gesetzliche Anpassungsidee

oekologen_ingenieure

- ① naturschutzgesetzliche **Klarstellungen** auf Grundlage der durch die Verbindungsstelle der Bundesländer im Jahr 1995 formulierten **Naturschutz-Begriffsbestimmungen** (vgl. Begriffsbestimmungen in den Naturschutzgesetzen der Länder Tirol, Salzburg, Oberösterreich, Steiermark)
 - ... § 3 Tiroler Naturschutzgesetz 2005
 - ... § 5 Salzburger Naturschutzgesetz 1999
 - ... § 3 Oberösterreichisches Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001
 - ... § 4 Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017
- ② **textliche** Adaptierung des § 49 K-NSG 2002
 - ... Entschädigungsinhalt bilden behördlich bedingte **Ertragsverluste** (Mindererträge)
 - ... **Entfall** des ausschließlichen Entschädigungsbezuges auf EisEG 1954



7.04.2022 | 28

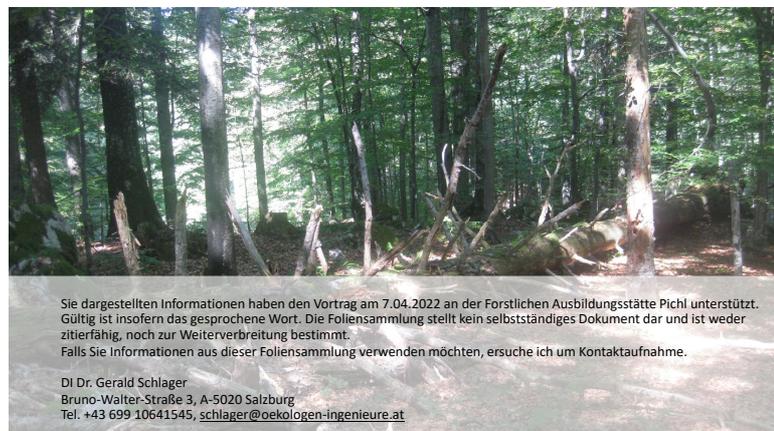
DISKUSSION | Bewertungszugänge ...?

oekologen_ingenieure

- ... Naturschutzrecht **darf** Nutzungsregelungen begründen?
- ... Naturschutzentschädigungen sollen sich nicht an ev. Änderungen im Sachwert orientieren, sondern müssen die durch Naturschutzmaßnahmen **ausgelösten Ertragsverluste abdecken** bzw. ausgleichen?
- ... Eine zeit- und ordnungsgemäße Waldwirtschaft erfolgt nach den Grundsätzen des ForstG 1975 (**Nachhaltigkeitsgrundsatz**) und damit weitgehend ohne Inanspruchnahme anzeige- bzw. bewilligungspflichtigen Maßnahmen (Ausnahmeregelungen)?
- ... Landschaftsnutzungen sind nur dann **entschädigungsfähig**, wenn diese **bisher ausgeübt** wurden bzw. sich zumindest fachlich zwingend anbieten (= aussetzender Betrieb)?
- ... Die Entschädigungsbemessung hat sowohl nachteilige, aber auch vorteilhafte Auswirkungen von naturschutzrechtlichen Bewirtschaftungsbeschränkungen zu umfassen?
- ... Der zentrale **Bewertungsmaßstab** in allen Beurteilungen ist die „**Gute fachliche Praxis**“?



7.04.2022 | 29



Sie dargestellten Informationen haben den Vortrag am 7.04.2022 an der Forstlichen Ausbildungsstätte Pichl unterstützt. Gültig ist insofern das gesprochene Wort. Die Foliensammlung stellt kein selbstständiges Dokument dar und ist weder zitierfähig, noch zur Weiterverbreitung bestimmt.

Falls Sie Informationen aus dieser Foliensammlung verwenden möchten, ersuche ich um Kontaktaufnahme.

DI Dr. Gerald Schlager
Bruno-Walter-Straße 3, A-5020 Salzburg
Tel. +43 699 10641545, schlager@oekologen-ingenieure.at