

RECHTS- UND PARLAMENTSDIENST

Sektion I



lebensministerium.at

Wien, am 15. Juli

Sachbearbeiter(in)/Klappe
200515.07.2005Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl
Ihre Nachricht vom

Unsere Geschäftszahl

BMLFUW-
LE.4.1.7/0055-I/4/2005

Dr. Bachler/6692

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Grundsatzgesetz 1951
über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie
besonderer Felddienstbarkeiten geändert wird**

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, wurde § 17 Abs. 1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103/1951, (WWSGG) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft. Die Aufhebung wurde vom Bundeskanzler am 29. April 2005 im BGBl. I Nr. 25/2005 kundgemacht. Bei der Ablösung von Nutzungsrechten durch Abtretung von Grund lässt sich nach Ansicht des VfGH das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes nicht rechtfertigen. In Anbetracht der ohnedies ihren Zwecken dienenden (auf altem Herkommen beruhenden) Nutzungsrechte ist kein Grund ersichtlich, der es rechtfertigen könnte, den bloß Nutzungsberechtigten ohne Rücksicht auf das Verhältnis des Wertes ihrer Nutzungsrechte zum Wert des Ablösungsgrundstückes einen den Wert des Nutzungsrechtes übersteigenden Teil der dienenden Liegenschaft selbst zu verschaffen. Die dargestellte Judikatur macht es somit erforderlich, die bezughabenden Bestimmungen des WWSGG zu novellieren.



Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft erlaubt sich daher, einen Novellierungsentwurf des gegenständlichen Bundesgesetzes mit dem Ersuchen um allfällige Stellungnahme

bis spätestens 7. September 2005 (ho. einlangend)

auf elektronischem Wege an

nikolaus.bachler@lebensministerium.at bzw. roman.haunold@lebensministerium.at zu übermitteln.

Sollten bis zum genannten Zeitpunkt keine Äußerungen vorliegen, wird angenommen, dass gegen den Gesetzentwurf keine Einwände bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf gemäß Art. 1 Abs. 1 und 4 der Vereinbarung über den Konsultationsmechanismus, BGBl. I Nr. 35/1999, zur Stellungnahme übermittelt wird.

Ergeht an:

1. das Bundeskanzleramt – Verfassungsdienst, Ballhausplatz 2, 1014 Wien (vpost@bka.gv.at);
1. das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, im Hause (begutachtung@bmwa.gv.at);
2. das Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz, im Hause (begutachtung@bmsg.gv.at);
3. das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, 1030 Wien (post@bmvit.gv.at);
4. das Bundesministerium für Justiz, Museumstraße 7, 1070 Wien (begutachtung@bmj.gv.at);
5. das Bundesministerium für Finanzen, Himmelpfortgasse 4-8, 1011 Wien (e-recht@bmf.gv.at);
6. den Verfassungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien (vfgh@vfgh.gv.at);
7. den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien (office@vwgh.at);
8. die Wirtschaftskammer Österreich, Wiedner Hauptstraße 63, 1040 Wien (agb@wko.at);
9. die Landwirtschaftskammer Österreich, Schauflergasse 6, 1010 Wien (recht@lk-oe.at);

10. den Hauptverband der Land- und Forstwirtschaftsbetriebe Österreichs, Schauflergasse 6/V, 1010 Wien (office@hvlf.at);
11. die Österreichische Bundesforste AG, Pummergasse 10-12, 3002 Purkersdorf (s.danczul@oebf.at);
12. die Bundesarbeitskammer, Abteilung Umweltpolitik, Prinz Eugenstraße 20, 1040 Wien (begutachtungen@akwien.or.at);
13. den Österreichischen Städtebund, Rathaus, 1082 Wien (post@stb.or.at);
14. den Österreichischen Gemeindebund, Löwelstraße 6, 1010 Wien (oesterreichischer@gemeindebund.gv.at);
15. die Verbindungsstelle der österreichischen Bundesländer, Schenkenstraße 4, 1014 Wien (vst@vst.gv.at);
16. den Österreichischen Gewerkschaftsbund, Hohenstaufengasse 10-12, 1010 Wien (Grundsatz@oegb.or.at);
17. das Amt der Burgenländischen Landesregierung, Europaplatz 1, 7001 Eisenstadt (post.vd@bgld.gv.at);
18. das Amt der Kärntner Landesregierung, Mießtalerstraße 1, 9021 Klagenfurt (post.abt2v@ktn.gv.at);
19. das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten (post.landnoe@noel.gv.at);
20. das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Kärntnerstraße 12, 4020 Linz (verf.post@ooe.gv.at);
21. das Amt der Salzburger Landesregierung, Michael-Pacher-Straße 36, 5010 Salzburg (landeslegistik@salzburg.gv.at);
22. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landhausgasse 7, 8010 Graz (post@stmk.gv.at);
23. das Amt der Tiroler Landesregierung, Eduard Wallnöfer-Platz 3, 6010 Innsbruck (verfassungsdienst@tirol.gv.at);
24. das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Landhaus, 6901 Bregenz (amtdv1r@vorarlberg.at);
25. den Österreichischen Rechtsanwaltskammertag, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien (rechtsanwaelte@oerak.at);
26. die Österreichische Notariatskammer, Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien (kammer@notar.or.at);

27. die Vereinigung der Österreichischen Industrie, Schwarzenbergplatz 4, 1031 Wien (iv.office@iv-net.at);
28. die Volksanwaltschaft, Singerstraße 17, 1010 Wien (post@volksanw.gv.at);
29. das Institut für Verfassungs- und Verwaltungsrecht der WU Wien, Schottenbastei 10-16, 1010 Wien (Hedwig.Beclin@wu-wien.ac.at);
30. den Rechnungshof, Dampfschiffstraße 2, 1030 Wien (office@rechnungshof.gv.at);
31. die Parlamentsdirektion, 1017 Wien (begutachtungsverfahren@parlament.gv.at);
32. den Verband der Einforstungsgenossenschaften reg.Gen.m.b.H., Linzer Straße 42, 4810 Gmunden (h.deimling@aon.at).

Für den Bundesminister:

Dr. A b e n t u n g

elektronisch gefertigt!

Entwurf

Bundesgesetz, mit dem das Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten geändert wird

Das Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. xx/xxxx, wird wie folgt geändert:

1. (Grundsatzbestimmung) § 17 Abs. 1 bis 4 samt Überschrift lautet:

„Bewertung der Ablösefläche und Entschädigung.

§ 17. (1) Der Wert der abzutretenden Grundflächen ist festzustellen und dem Wert der abzulösenden Nutzungsrechte gegenüber zu stellen. Die Differenz ist in Geld zu entschädigen, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird.

(2) Bei der Bewertung der abzutretenden Grundflächen ist insbesondere auf die Nutzungsmöglichkeiten für den bisherigen Eigentümer, die Ertragsfähigkeit und allfällige wesentliche, von der Ertragsfähigkeit abweichende, wertbestimmende Kriterien angemessen Rücksicht zu nehmen. Der Wert der Nutzungsrechte ist gemäß § 22 zu ermitteln.

(3) Ist auf dem dem Verpflichteten verbleibenden Teil jener Grundfläche, aus welcher das Ablösungsgrundstück genommen wird, keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich, so kann er die Einlösung desselben verlangen.

(4) Die Zustimmung des Berechtigten zur Ablöse ist erforderlich, wenn die in Geld zu entschädigende Differenz den halben Wert des Nutzungsrechtes übersteigt. Übersteigt der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte, so ist eine Ablöse nur mit Zustimmung des Verpflichteten möglich. Die Geldentschädigung ist auch im Fall einer gemeinschaftlichen Ablöse von den Eigentümern der bisher berechtigten Liegenschaften direkt an den Verpflichteten zu leisten.“

2. Dem § 39a wird folgender § 39b angefügt:

„§ 39b. Die Ausführungsgesetze der Länder zu den in § 17 Abs. 1 bis 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx aufgestellten Grundsätzen sind binnen sechs Monaten vom Tag des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes zu erlassen. Sie sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ausführungsbestimmungen noch nicht abgeschlossen sind, anzuwenden.“

Vorblatt

Inhalt:

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, wurde § 17 Abs. 1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103/1951, (WWSGG) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft. Die Aufhebung wurde vom Bundeskanzler am 29. April 2005 im BGBl. I Nr. 25/2005 kundgemacht. Bei der Ablösung von Nutzungsrechten durch Abtretung von Grund lässt sich nach Ansicht des VfGH das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes nicht rechtfertigen. In Anbetracht der ohnedies ihren Zwecken dienenden (auf altem Herkommen beruhenden) Nutzungsrechte ist kein Grund ersichtlich, der es rechtfertigen könnte, den bloß Nutzungsberechtigten ohne Rücksicht auf das Verhältnis des Wertes ihrer Nutzungsrechte zum Wert des Ablösungsgrundstückes einen den Wert des Nutzungsrechtes übersteigenden Teil der dienenden Liegenschaft selbst zu verschaffen. Die dargestellte Judikatur macht es somit erforderlich, die bezughabenden Bestimmungen des WWSGG zu novellieren.

Alternativen:

Zur vorliegenden Novelle gibt es keine Alternative, dient sie doch der Herstellung eines verfassungskonformen Zustandes.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

A. Auswirkungen auf die Beschäftigung in den direkt bzw. indirekt betroffenen Betrieben bzw. Branchen:

Die direkt bzw. indirekt „betroffenen“ Betriebe sind im gegebenen Zusammenhang jene land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die über Nutzungsrechte verfügen und diese in Grund und Boden abgelöst erhalten möchten. Diesen stehen die Verpflichteten gegenüber, deren Liegenschaften mit solchen Nutzungsrechten belastet sind. Auswirkungen auf die Beschäftigung in diesen Betrieben sind durch die gegenständliche Novellierung nicht zu erwarten.

B. Allfällige administrative, preis- und kostenmäßige Be- oder Entlastungen für Unternehmen, Kunden, Bürger oder Verwaltungsbehörden (Bund, Länder, Gemeinden und sonstige Einrichtungen):

Ein Einfluss auf die Kosten der Kunden und Bürger, d.h. der am Verfahren beteiligten Betriebe, wird auf Seiten der Nutzungsberechtigten in höheren Ausgleichszahlungen bei der Ablöse in Grund und Boden liegen. Dem steht auf Seiten der Verpflichteten (Eigentümer von mit Nutzungsrechten belasteten Liegenschaften) ein höherer Ausgleichszahlungsempfang gegenüber. Für Behörden besteht keine Be- oder Entlastung.

C. Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich der Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Österreich und regionale (eingrenzbar) (Sonder)Auswirkungen, allfällige Barrieren für expandierende bzw. neu zu gründende Unternehmen:

Die geplante Gesetzesänderung ergibt sich aus der Verpflichtung, eine verfassungskonforme Rechtslage herzustellen und ist als für den Wirtschaftsstandort Österreich neutral zu bewerten.

D. Budgetäre Auswirkungen:

Budgetäre Mehrkosten, etwa durch verstärkten Personalbedarf, sind durch die gegenständliche Novellierung nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf Ebene der Länder bzw. des Bundes ist keine nennenswerte Erhöhung des Aufwandes im Rahmen der durchzuführenden Verfahren zu erwarten.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen weisen keinen Bezug zum Gemeinschaftsrecht auf.

Besonderheiten des Normsetzungsverfahrens:

Keine.

Zu den im WWSGG normierten Grundsätzen hat die Landesgesetzgebung gemäß Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG innerhalb einer gemäß Art. 15 Abs. 6 B-VG bestimmten Frist Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

1. Vorbemerkung:

Mit Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, wurde § 17 Abs. 1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. Nr. 103/1951, (WWSGG) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft.

Das WWSGG sieht in seiner geltenden Fassung die Möglichkeit der Ablösung von Nutzungsrechten in Geld, aber auch durch Abtretung von Grund, vor. Bei der Ablösung in Geld erhält der bisher Nutzungsrechte als Gegenleistung für die Beendigung seines Rechts einen Ablösungsbetrag, der nach dem Werte des Nutzungsrechtes festgesetzt wird. Bei der Ablösung durch Abtretung von Grund ist aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein Ablösungsgrundstück auszuwählen, das nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit bei pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert.

2. Geltende Fassung des § 17 Abs. 1 bis 3 WWSGG:

Die bisher geltende Bestimmung des § 17 Abs. 1 bis 3 WWSGG sieht für den Fall der Ablösung in Grund vor, dass

- dem Verpflichteten eine Entschädigung für bestimmte auf dem Ablösungsgrundstück mögliche Nutzungen gebührt, nämlich für
 - „land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen“, die das urkundlich festgesetzte Maß der Nutzungsrechte überschreiten, und
 - „Nutzungen anderer Art“, auf die dem Berechtigten kein Anspruch zusteht, worunter sowohl in der jeweiligen Urkunde nicht eingeräumte land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen als auch etwa solche der Jagd oder Schottergewinnung zu verstehen sind.
- die Entschädigung entsprechend der Ermittlung der Entschädigung im Falle der Ablösung in Geld zu berechnen ist; das heißt, der Wert dieser Nutzungsrechte wird als Jahreswert der gebührenden Nutzungen unter Zugrundelegung der im Verkehr zwischen Ortsansässigen üblichen Preise und Ansätze abzüglich des zur Ausübung erforderlichen Aufwandes kapitalisiert nach einem Zinsfuß (entsprechend den jeweils herrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen) festgesetzt.
- die Ablösung nur mit Zustimmung beider Parteien zulässig ist, wenn die Entschädigung den halben Wert der urkundlich festgesetzten und im jeweiligen Fall abgelösten – land- oder forstwirtschaftlichen – Nutzungsrechte überstiege (bei dieser Beurteilung erfolgte somit bisher auch keine Berücksichtigung von „Nutzungen anderer Art“).

3. Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15:

In dem, diese Rechtslage als verfassungswidrig beurteilenden Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005 wird im Wesentlichen festgelegt:

Zur Entschädigung:

- Es ist zwischen dem Verkehrswert an land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und dem Wert der Nutzungen grundsätzlich zu unterscheiden (wenngleich regelmäßig kein Unterschied bestehen wird).
- Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass der Wert der Sache nicht nur vom Wert ihrer gegenwärtigen Nutzung abhängt, sondern dass auch bloß mögliche, erwartete und absehbare Entwicklungen sehr wohl mit wertbestimmend sein können. Finden solche Umstände im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten in den Preisen Niederschlag, so sind sie nach § 4 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz im Vergleichsverfahren zu berücksichtigen. Nur die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- Das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes – und nur dagegen hat der VfGH Bedenken geäußert – lässt sich nicht rechtfertigen.

Zur Zulässigkeit einer Ablösung von Nutzungsrechten in Grund (sinngemäß: gegen den Willen einer der Parteien):

- Ist der Anteil des Eigentümers am Wert des Ablösungsgrundstückes, der den Wert des Nutzungsrechtes übersteigt, dem Wert des Nutzungsrechtes annähernd gleich oder sogar größer, bedürfte es stärkerer Gründe, ihm die Liegenschaft zu entziehen, als das bloße (abstrakte) Interesse an der Entflechtung mehrerer Berechtigungen.
- Der VfGH legt nicht ausdrücklich fest, ob es notwendig ist, die Zustimmung des Eigentümers zur Ablöse schon dann zu verlangen, wenn sein Anteil am Wert des Ablösungsgrundstückes den halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte übersteigt. In Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablöse gegen den Willen des Belasteten hat der Gesetzgeber einen größeren rechtspolitischen Spielraum.
- Jedenfalls unsachlich ist es jedoch, wenn in eine solche Vergleichsrechnung nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen, nicht aber die Gesamtheit der Nutzungen und ein darüber noch hinausgehender Verkehrswert einbezogen werden.
- Es ist kein rechtfertigender Grund ersichtlich, den bloß Nutzungsberechtigten ohne Rücksicht auf das Verhältnis des Wertes ihrer Nutzungsrechte zum Wert des Ablösungsgrundstückes einen den Wert des Nutzungsrechtes übersteigenden Teil der dienenden Liegenschaft selbst zu verschaffen.

4. Novellierung der bezughabenden Bestimmungen im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes:

Die dargestellte Judikatur macht es somit erforderlich, die bezughabenden Bestimmungen des WWSGG zu novellieren. Zentrale Punkte der vorliegenden Novellierung gründen sich zum einen in der Rechtsauffassung des VfGH, dass sich das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe der Nutzungswerte übersteigenden Verkehrswertes – und nur dagegen hat der VfGH Bedenken geäußert – nicht rechtfertigen lasse. Zum anderen hat der Gesetzgeber in Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablöse gegen den Willen des Belasteten einen größeren rechtspolitischen Spielraum.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorliegenden Änderungen ist mit keinen Mehrkosten zu rechnen, da sich lediglich die Bewertung der abzutretenden Grundflächen durch die Agrarbehörden ändern wird. Auch die geänderten Zustimmungsregeln für den Verpflichteten begründen keinen behördlichen Mehraufwand.

Kompetenzgrundlage:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Zu den im WWSGG normierten Grundsätzen hat die Landesgesetzgebung gemäß Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG innerhalb einer gemäß Art. 15 Abs. 6 B-VG bestimmten Frist Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 17 Abs. 1 bis 4):

Abs. 1 bestimmt, dass die Differenz zwischen dem Wert der abzutretenden Grundflächen und dem Wert der abzulösenden Nutzungsrechte in Geld zu entschädigen ist. Künftig wird mit wesentlich höheren Ausgleichszahlungen zu rechnen sein. Im Vereinbarungswege zwischen Berechtigten und Verpflichteten soll es daher möglich sein, vom im § 14 Abs. 1 WWSGG normierten Grundsatz einer die Nutzungsrechte jedenfalls bedeckenden Ablösefläche abzugehen. Auf diese Weise können durch Zuteilung von weniger Fläche die Ausgleichszahlungen vermindert werden.

Abs. 2 geht davon aus, dass sich bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften der Verkehrswert häufig im Ertragswert erschöpft. Dass er mit dem Ertragswert nicht notwendig ident ist, zeigt nach den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 10. März 2005 das Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 150/1992 (LBG) selbst, weil es nicht nur auch andere Bewertungsmethoden kennt, sondern in erster Linie das Vergleichswertverfahren vorsieht, bei welchem der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln ist (§ 4 LBG); maßgeblich ist jedenfalls der „Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr“. Das Ertragswertverfahren ist nur dann angebracht, wenn dieser Wert ausschließlich durch den Ertrag bestimmt wird und andere, durch diese Vorschriften nicht erfassbare Faktoren fehlen. Demgemäß sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist (§ 3 Abs. 2 LBG). Zwischen dem Verkehrswert an land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und dem Wert der Nutzungen wird in der Regel kein Unterschied sein. Indessen ist zwischen Verkehrswert und dem Wert der Nutzungen grundsätzlich zu unterscheiden. Weiters hängt nach den Ausführungen des VfGH in seinem Er-

kenntnis vom 10. März 2005 der Wert einer Sache nicht nur vom Wert ihrer gegenwärtigen Nutzung ab. Auch bloß mögliche, erwartete und absehbare Entwicklungen können sehr wohl mit wertbestimmend sein. Finden solche Umstände im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten in den Preisen Niederschlag, so sind sie nach § 4 Abs. 2 LBG im Vergleichsverfahren zu berücksichtigen. Nur die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs. 3 LBG). Bei der Bewertung der abzutretenden Grundflächen wird jedenfalls auch auf die gegebenen Belastungen durch die Nutzungsrechte Rücksicht zu nehmen sein. Die Belastung durch Nutzungsrechte schränkt die Verwendungsmöglichkeiten ein und wird sowohl im Grundstücksverkehr als auch im Ablöseverfahren zu Wertabschlägen führen. Die Nutzungsrechte bringen auch einen erhöhten Aufwand des Eigentümers mit sich, der zu einer entsprechenden Wertreduktion führt (z.B. „Holzforstung“, Holzvorzeige, Holzabmaß, Aufforstungskosten, Abrechnung der Holzbezüge usw.).

Der Wert der Nutzungsrechte ist jedenfalls gemäß § 22 WWSGG zu ermitteln. Diese Bestimmung wurde nämlich nicht als verfassungswidrig aufgehoben (siehe das Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, G 170, 171/04-15).

Abs. 3 entspricht dem geltenden § 17 Abs. 4 WWSGG, der nicht Gegenstand der Aufhebung durch den VfGH war.

Abs. 4 legt anlässlich zu erwartender hoher Ausgleichszahlungen die Grenze, ab der der Berechtigte zustimmen wird müssen, mit der Hälfte des (kapitalisierten) Wertes des abzulösenden Nutzungsrechtes fest.

In Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablöse gegen den Willen des Belasteten, hat der Gesetzgeber nach den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 10. März 2005 einen größeren rechtspolitischen Spielraum. Übersteigt nämlich der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte, so ist eine Zustimmung des Verpflichteten notwendig. Jedenfalls muss bei dieser vorzunehmenden Vergleichsrechnung über die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen hinaus die Gesamtheit der Nutzungen und ein darüber noch hinausgehender Verkehrswert einbezogen werden.

Für den Fall, dass die Ablösefläche einer Mehrzahl von Berechtigten in das „agrargemeinschaftliche Eigentum“ zu übertragen ist, sollen die Ausgleichszahlungen direkt von den ehemals Berechtigten und nicht von der Agrargemeinschaft zu leisten sein.

Zu Z 2 (§ 39b):

§ 39b legt die Frist fest, innerhalb der die Ausführungsgesetze der Länder zu erlassen sind.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Entschädigung von Mehrnutzungen und Einlösung der Restfläche.

§ 17. (1) Werden von dem Ablösungsgrundstücke außer den abzulösenden Nutzungen noch Nutzungen anderer Art bezogen, auf die dem Berechtigten kein Anspruch zusteht, so gebührt dem Verpflichteten eine Entschädigung.

(2) Das gleiche gilt, wenn auf den Ablösungsgrundstücken land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen möglich sind, die das urkundlich festgesetzte Maß der Nutzungsrechte überschreiten; doch ist in diesen Fällen die Ablösung nur mit Zustimmung beider Parteien zulässig, wenn die Entschädigung den halben Wert der Nutzungsrechte überstiege.

(3) Die Entschädigung ist in diesen beiden Fällen nach den Vorschriften des § 22 zu ermitteln.

(4) Ist auf dem dem Verpflichteten verbleibenden Teil jener Grundfläche, aus welcher das Ablösungsgrundstück genommen wird, keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich, so kann er die Einlösung desselben nach dem Ertragswerte verlangen.

§ 39b.

neu

Vorgeschlagene Fassung

Bewertung der Ablösefläche und Entschädigung.

§ 17. (1) Der Wert der abzutretenden Grundflächen ist festzustellen und dem Wert der abzulösenden Nutzungsrechte gegenüber zu stellen. Die Differenz ist in Geld zu entschädigen, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird.

(2) Bei der Bewertung der abzutretenden Grundflächen ist insbesondere auf die Nutzungsmöglichkeiten für den bisherigen Eigentümer, die Ertragsfähigkeit und allfällige wesentliche, von der Ertragsfähigkeit abweichende, wertbestimmende Kriterien angemessene Rücksicht zu nehmen. Der Wert der Nutzungsrechte ist gemäß § 22 zu ermitteln.

(3) Ist auf dem dem Verpflichteten verbleibenden Teil jener Grundfläche, aus welcher das Ablösungsgrundstück genommen wird, keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich, so kann er die Einlösung desselben verlangen.

(4) Die Zustimmung des Berechtigten zur Ablöse ist erforderlich, wenn die in Geld zu entschädigende Differenz den halben Wert des Nutzungsrechtes übersteigt. Übersteigt der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte, so ist eine Ablöse nur mit Zustimmung des Verpflichteten möglich. Die Geldentschädigung ist auch im Fall einer gemeinschaftlichen Ablöse von den Eigentümern der bisher berechtigten Liegenschaften direkt an den Verpflichteten zu leisten.

§ 39b. Die Ausführungsgesetze der Länder zu den in § 17 Abs. 1 bis 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx aufgestellten Grundsätzen sind binnen sechs Monaten vom Tag des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes zu erlassen. Sie sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ausführungsbestimmungen noch nicht abgeschlossen sind, anzuwenden.