

Vorblatt

1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

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. Das Bundesgesetz vom 23.1.2006 mit dem das Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten geändert wurde macht es nun erforderlich innerhalb von sechs Monaten ab In-Kraft-Treten des Grundsatzgesetzes die bezüglichen Bestimmungen des StELG 1983 zu novellieren.

2. Inhalt:

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.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

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

Eine nennenswerte Erhöhung des Aufwandes im Rahmen der durchzuführenden Verfahren zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Kosten der am Verfahren beteiligten Betriebe, wird auf Seiten der Nutzungsberechtigten in höheren Ausgleichszahlungen bei der Ablösung 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.

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

1. Anlass und Zweck der Neuregelung, Kompetenzlage:

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 trat mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft. Das zur Herstellung der verfassungskonformen Rechtslage erlassene Bundesgesetz, mit dem das Grundsatzgesetz 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. I Nr. 14/2006 geändert wurde, trat am 13. Jänner 2006 in Kraft. Es sieht in § 39 Abs. 3 nach In-Kraft-Treten eine sechsmonatige Frist zur Erlassung der Ausführungsgesetze der Länder vor.

2. Inhalt:

Das StELG 1983 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 Nutzungsberechtigte 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.

Die bisher geltende Bestimmung des § 30 Abs. 1 bis 3 StELG 1983 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.

Zu berechnen ist die Entschädigung entsprechend der Ermittlung der Entschädigung im Falle der Ablösung in Geld; 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.

Zulässig ist die Ablösung nur mit Zustimmung beider Parteien, wenn die Entschädigung den halben Wert der urkundlich festgesetzten und im jeweiligen Fall abgelösten – land- oder forstwirtschaftlichen – Nutzungsrechte übersteigt (bei dieser Beurteilung erfolgte somit bisher auch keine Berücksichtigung von „Nutzungen anderer Art“).

In dem, diese Rechtslage als verfassungswidrig beurteilenden Erkenntnis des VfGH vom 10. März 2005, Zl. G 170, 171/04-15, 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 Ablösung schon dann zu verlangen, wenn sein Anteil am Wert des Ablösungsgrundstückes den halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte übersteigt. In Ansehung der Voraussetzungen für eine Ablösung 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.

Die Darstellung dieser Judikatur dient der Erläuterung der WWSGG Novelle, BGBl. I Nr. 14/2006, zu der die gegenständlich Novelle des StELG 1983 zu erlassen ist. Zentrale Punkte der vorliegenden Novellierung gründen sich somit zum einen auf die 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 Ablösung gegen den Willen des Belasteten einen größeren rechtspolitischen Spielraum.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

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.

II. Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 3 Abs. 1):

Das Erfordernis, dass ohne agrarbehördliche Bewilligung abgetrennte Nutzungsrechte nur dann auf Antrag wieder dem ehemals berechtigten Gute zurückfließen können, wenn diese für das ehemals berechnigte Gut unentbehrlich sind konnte entfallen, da im Grunde bodenreformrechtlichen Bestrebung zuwiderlaufende Transaktionen dann wieder rückgängig gemacht werden können sollen, wenn die Nutzungsrechte für das innehabende Gut entbehrlich sind. Das die Nutzungsrechte für das innehabende Gut entbehrlich zu sein haben, erscheint deshalb notwendig, um Liegenschaften nicht Nutzungsrechte behördlich zu entziehen auf deren Verfügbarkeit sie vertrauen konnten und damit für den Bestand der Liegenschaft ein Nachteil eintreten würde.

Zu Z 2 (§ 4 Abs. 2 zweiter Satz):

Zum einfacheren Verständnis des Gesetzestextes und um Wiederholungen im Text zu vermeiden konnte die Verweisung auf den neuen § 5 Abs. 2 vorgenommen werden.

Zu Z 3 (§ 5 Abs. 2):

Die Aufnahme der Bestimmung, dass teilweise Nutzungsrechtsübertragungen nicht zu einer unwirtschaftlichen Rechtszersplitterung führen dürfen, entspricht den bodenreformatorischen Intentionen unwirtschaftliche Zersplitterungen im Interesse einer leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft, soweit tunlich, zu vermeiden.

Zu Z 4 (§ 5 Abs. 3):

Auch hier war zum einfacheren Verständnis des Gesetzestextes und um Wiederholungen im Text zu vermeiden auf den neuen § 5 Abs. 2 zu verweisen.

Zu Z 5 (§ 5 Abs. 4):

Die legislative Richtigmstellung wurde notwendig, da § 36 bereits mit der Novelle LGBl. Nr. 78/2001 entfallen war.

Zu Z 6 (§ 14 Abs. 2):

Im Erkenntnis vom 15. Februar 1985, Zl. 83/07/0180, hat der Verwaltungsgerichtshof judiziert, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungsregulierung – lückenhafte oder mangelhafte Regulierungsurkunde, Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen der berechtigten oder verpflichteten Liegenschaft – alternativ zu verstehen sind. Dies soll nunmehr im Gesetz klar zum Ausdruck kommen.

Zu Z 7 (§ 27 Abs. 1):

Mit der vorliegenden Änderung soll die Dispositionsmöglichkeit der Berechtigten über ihre Nutzungsrechte gestärkt werden, indem die Möglichkeit gesetzlich eingeräumt wird im Vereinbarungswege Ablösungsgrundstücke zu bestimmen. Künftig wird mit wesentlich höheren Ausgleichszahlungen zu rechnen sein. Im Vereinbarungswege zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem soll es daher möglich sein, vom im § 27 Abs. 1 StELG 1983 normierten Grundsatz einer die Nutzungsrechte jedenfalls bedeckenden Ablösefläche abzugehen. Auf diese Weise können durch Zuteilung von weniger Fläche die Ausgleichszahlungen vermindert werden.

Zu Z 8 (§ 30 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.

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 Erkenntnis 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 Vergleichswertverfahren 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 § 35 Abs. 2 StELG 1983 zu ermitteln.

Abs. 3 entspricht dem geltenden § 30 Abs. 4 StELG 1983.

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 ist dann eine Zustimmung des Verpflichteten notwendig, wenn nämlich der Wert der abzutretenden Grundflächen das Zweifache des Wertes der abzulösenden Nutzungsrechte übersteigt. 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 9 (§ 35 Abs. 2):

Mit dieser Bestimmung soll eine zum – die Bewertung der abzutretenden Grundfläche betreffenden – neu gefassten § 30 Abs. 2 korrespondierenden Wertermittlungsmethode festgesetzt werden. Inwieweit bei der Bewertung des Nutzungsrechtes von der Ertragsfähigkeit abweichende, wertbestimmende Kriterien auf den Wert derselben Einfluss nehmen können, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Zu Z 10 (§ 68 Abs. 4):

Der neue Abs. 4 legt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Novelle und die Anwendbarkeit auf laufende Verfahren fest.