

# TE Vfgh Erkenntnis 2005/3/10 G170/04 ua

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 10.03.2005

## Index

80 Land-und Forstwirtschaft

80/06 Bodenreform

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art144 Abs1 / Legitimation

StGG Art5

BundesforsteG 1996 §4

LiegenschaftsbewertungsG §2 ff

Sbg EinforstungsrechteG §28 Abs1, Abs2, Abs3, §33

WWSGG §17 Abs1, Abs2, Abs3, §22

## Leitsatz

Verstoß von Bestimmungen des Grundsatzgesetzes über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten und der nahezu wortgleichen ausführungsgesetzlichen Bestimmungen des Sbg Einforstungsrechtegesetzes über die Ablöse von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gegen den Gleichheitssatz (und infolgedessen auch gegen das Eigentumsrecht); keine sachliche Rechtfertigung der gänzlichen Außerachtlassung einer die Summe des Nutzungswertes übersteigenden Verkehrswertes bei Bemessung einer Entschädigung für Ablösungsgrundstücke

## Spruch

1. §17 Abs1 bis 3 des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. 103/1951, wird als verfassungswidrig aufgehoben.

Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft.

Frühere Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.

Der Bundeskanzler ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im Bundesgesetzblatt I verpflichtet.

§22 des Grundsatzgesetzes wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben.

2. §28 Abs1 bis 3 des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes, LGBl. 74/1986, wird als verfassungswidrig aufgehoben.

Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. März 2006 in Kraft.

Frühere Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.

Der Landeshauptmann von Salzburg ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im Landesgesetzblatt

verpflichtet.

§33 des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B277/03 eine Beschwerde der österreichischen Bundesforste AG als Verwalterin des Liegenschaftsbestandes des Bundes (nach dem Bundesforstgesetz 1996) gegen einen Bescheid des Obersten Agrarsenates anhängig, der über Berufung der mitbeteiligten Landwirte aufgrund des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes (SbgEFG) deren Antrag auf Ablöse ihrer Holz- und Streubezugsrechte auf Grundflächen des Bundes im Bichlbergwald in Stuhlfelden - nach einem aufhebenden Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs - stattgibt, das Ausmaß der Ablösungsgrundstücke und die Entschädigung sowohl für die das urkundliche Maß überschreitenden forstwirtschaftlichen Nutzungen als auch für die jagdliche Mehrnutzung bestimmt und eine Reihe damit zusammenhängender Anordnungen trifft. Für Flächen von 9,21 ha und 8,75 ha sind demnach Entschädigungsbeträge von 9.352,54 Euro und 3.276,46 Euro bzw. 8.837,11 Euro und 3.112,81 Euro zu bezahlen.

Die Beschwerde rügt unter anderem, dass die Pflicht zur Abgabe einer Ablösefläche von rund 18 ha im Verkehrswert von rund 270.000 Euro gegen (mit Einschluss des Geldwertes der Einforstungsrechte) 70.954,18 Euro ein unverhältnismäßiger Eingriff ins Eigentum und eine verfassungswidrige Enteignung sei und die zu diesem Ergebnis führenden Berechnungen der belangten Behörde willkürlich, und wenn das Gesetz sie vorsehe und ohne Zustimmung des Eigentümers die Übertragung zu diesen Bedingungen zulasse, gegen die das Eigentum schützenden Garantien verstöße.

Die Gegenschrift wendet ein, die beschwerdeführenden Bundesforste übersähen den Effekt der Lastenfreistellung des Restgrundes und verlangten den Vergleich eines kapitalisierten Wertes mit einem Jahreswert; nach ihrer Berechnung wäre praktisch immer die Zustimmung des Eigentümers zur Ablöse erforderlich. Die Bundesforste hätten ausdrücklich eine Entschädigung für die Nutzungen aus Jagd und Weide begehr und könnte nicht gleichzeitig den Verkehrswert verlangen. Die in der Literatur (Grabenwarter/Lienbacher, Verfassungsfragen von Rechten an Wald und Weide, 2004, 74) vorgeschlagene Vorgangsweise, von der Zuweisung von Ablösungsgrundstücken dann abzusehen, wenn der Verkehrswert nicht bloß geringfügig über dem (kapitalisierten) Wert des Einforstungsrechtes liege, finde weder im Wortlaut noch im Sinn des Gesetzes eine Grundlage.

Aus Anlass dieser Beschwerde sind beim Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Bestimmungen des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes über die Ablöse von land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen und die einschlägigen Bestimmungen des Grundsatzgesetzes über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten entstanden.

Die Bestimmungen des Einforstungsrechtegesetzes stehen im folgenden Zusammenhang:

Nach §24 dieses Gesetzes kann die Ablösung von Nutzungsrechten unter anderem durch Abtretung von Grund erfolgen (Abs1). Wenn sie nicht nach Maßgabe näherer Bestimmungen unzulässig ist, ist diese insbesondere anzustreben, wenn durch die Ablösung eine Arrondierung des berechtigten Gutes erreicht werden kann (Abs4). Dabei ist nach §25 aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein solches Ablösungsgrundstück auszuwählen, das die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert (Abs1). Ein aus Gründen der Arrondierung unvermeidlicher Unterschied zwischen dem Ausmaß der Nutzungsrechte nach der Regulierungsurkunde und dem Ausmaß aller Nutzungen, die das Ablösegrundstück dauernd sichert, ist in Geld auszugleichen; im Fall der Abtretung von Wald ist auch der Wertunterschied zwischen den Holzbeständen des abgetretenen Waldes und den zur nachhaltigen Deckung der abgelösten Rechte erforderlichen Holzbeständen in Geld auszugleichen (Abs3).

Schließlich bestimmen die Abs1 bis 3 des §28:

"(1) Wenn von den Ablösungsgrundstücken außer den abzulösenden Nutzungen noch Nutzungen anderer Art bezogen werden, 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 übersteige.

(3) Die Entschädigung ist in diesen beiden Fällen nach den Vorschriften des §33 zu ermitteln."

Der bezogene §33 lautet (idF LGBl. 14/2002):

"(1) Wenn ein Übereinkommen der Parteien nicht zustande kommt, wird der Ablösungsbetrag nach dem Wert des Nutzungsrechtes festgesetzt.

(2) Als Wert gilt der 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, welcher den jeweils herrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht."

Diese beiden Bestimmungen entsprechen (nahezu) wörtlich den §17 Abs1 bis 3 sowie §22 des Grundsatzgesetzes über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten, BGBl. 103/1951 (§22 idF BGBl. I 39/2000).

II. Den Bedenken des Verfassungsgerichtshofs liegt die von ihm vorläufig geteilte Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofs zu den Absätzen 1 und 2 des §28 SbgEFGR zugrunde, die dieser in seinem (die frühere Entscheidung des Obersten Argrarsenats aufhebenden) Erkenntnis vom 21. Februar 2002, Z98/07/0081, im Hinblick auf die bei ihm gerügte Außerachtlassung der Jagd- und Weidenutzung für die Bemessung der Entschädigung wie folgt darlegt:

"Vorab ist auf Grund dieser Einwendungen zu klären, welche Art von Nutzungen von §28 Abs1 EFRG und welche von Abs2 dieser Bestimmung erfasst sind. Wie schon aus der Textierung des §28 Abs1 leg. cit. zu ersehen ist, bezieht sich diese Bestimmung auf 'Nutzungen anderer Art', die 'außer den abzulösenden Nutzungen' bezogen werden. Hingegen werden in §28 Abs2 EFRG 'land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ...', die das urkundlich festgelegte Maß der Nutzungen überschreiten', geregelt. Aus der Zusammenschau beider Bestimmungen zeigt sich daher, dass sich §28 Abs2 EFRG nur auf die abzulösenden Nutzungen bezieht, während sämtliche anderen Nutzungen (arg.: 'außer den abzulösenden Nutzungen') in Abs1 geregelt werden.

Dies ist deshalb entscheidend, weil für die das Zustimmungsrecht bestimmende Berechnung nach §28 Abs2 EFRG nur jene land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen heranzuziehen sind, auf die sich die abzulösenden Nutzungsrechte - im Gegensatz zu den anderen, unter Abs1 fallenden Nutzungen - beziehen, um einerseits die Verpflichteten vor zu großzügig ausfallenden Ablösungen und andererseits die Berechtigten vor zu hohen Entschädigungen für die im Rahmen der Ablösung überlassenen Mehrnutzungen zu schützen.

Die angesprochene Differenzierung zwischen den unter §28 Abs1 und 2 EFRG fallenden Nutzungen kommt auch durch die Verwendung des Wortes 'doch' am Beginn des zweiten Teilsatzes des Abs2 sowie durch die Wendung 'in diesen beiden Fällen' in Abs3 dieser Bestimmung zum Ausdruck.

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass Mehrnutzungen aus der Jagd und auch allenfalls aus möglichen Weiderechten (vgl. zu letzterem auch die nachfolgenden Ausführungen) nicht unter §28 Abs2 EFRG, sondern unter Abs1 fallen. Die auf die abzulösenden Holznutzungen entfallenden Mehrnutzungen sind hingegen nach §28 Abs2 leg. cit. zu behandeln."

Daraus schien sich dem Verfassungsgerichtshof zu ergeben, dass für die Frage, ob die Ablösung auch der Zustimmung des Belasteten bedarf, nur das Verhältnis der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen von Bedeutung ist, und es seiner Zustimmung nur bedarf, wenn der Wert der ihm entgehenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen den halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte übersteigt. Ferner schienen auch bei Bemessung der Entschädigung nur Nutzungen des Grundes berücksichtigt zu werden (auf die dem Berechtigten kein Anspruch zusteht). Der Verkehrswert des Ablösungsgrundstückes scheine für beide Fragen keine Rolle zu spielen.

1. Gegen eine solche Regelung hegte der Verfassungsgerichtshof die folgenden verfassungsrechtlichen Bedenken:

"Die Ablösung überkommener Wald- und Weidenutzungsrechte in Grund und Boden ist eine Auseinandersetzung unter mehreren Berechtigten an ein und derselben Sache, auf welche die allgemeinen verfassungsrechtlichen Anforderungen einer Enteignung nicht übertragen werden können; das öffentliche Interesse an der Auflösung von mehrfachen Berechtigungen an ein und derselben Sache zugunsten eindeutiger Zuordnung an einen ausschließlich Berechtigten in Form des freien Eigentums kann sie rechtfertigen; gleichwohl muss eine solche Auseinandersetzung in sachlicher Weise unter angemessener Berücksichtigung der Interessen beider Teile erfolgen. So mag es einerseits im

Interesse des Nutzungsberechtigten wohl sachlich gerechtfertigt sein, wenn der Wert des Ablösungsgrundstücks nicht mit dem Wert des Nutzungsrechts begrenzt wird, sondern der Ertrag des Grundstücks die abzulösenden Nutzungsrechte dauernd decken muss. Das scheint aber andererseits Vorkehrungen zu erfordern, die verhindern, dass - wenn auch gegen Entschädigung - ein übermäßiger Teil des belasteten Grundstücks dem doch bloß Nutzungsberechtigten überlassen werden muss. Diesem Ziel dürfte der zweite Halbsatz des §28 Abs2 Sbg. EFRG dienen, indem er verhindert, dass der bloß Nutzungsberechtigte das Eigentum an einem Grundstück erhält, das für den Eigentümer einen Wert in vergleichbarer Größenordnung hat.

Es scheint aber, dass dieser Halbsatz des Abs2 das Ziel nicht auf sachlich angemessene Weise erreicht, wenn er dabei nur auf das Verhältnis der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen der Beteiligten abstellt, von anderen Nutzungen absieht und den von konkreten Nutzungen allenfalls auch im Hinblick auf absehbare oder erhoffte Entwicklungen unabhängigen Verkehrswert überhaupt unberücksichtigt lässt. Denn auf diese Weise könnte ein Nutzungsberechtigter eine im Wert den seines Nutzungsrechts weit übersteigende Liegenschaft - wenn auch gegen Entschädigung - erwerben, ohne dass dafür (bei ohnehin bestehendem Nutzungsrecht) eine Notwendigkeit bestünde. Dazu kommt, dass die Summe der Nutzwerte übersteigender Verkehrswert im Falle einer Ablösung in Grund und Boden gar nicht entschädigt zu werden scheint.

Das gänzliche Außerachtlassen des Verkehrswerts scheint ähnlich unsachlich und gleichheitswidrig zu sein, wie die Vernachlässigung des Substanzwertes bei der Aufteilung von Gemeindegut auf die Nutzungsberechtigten (VfSlg. 9336/1982).

Ob dieser Bedenken sind die einschlägigen Bestimmungen des Sbg. EFRG und die ihnen zugrunde liegenden Bestimmungen des Grundsatzgesetzes in Prüfung zu ziehen. Zur Vermeidung von Missverständnissen sei darauf hingewiesen, dass es für das Normenprüfungsverfahren ohne Bedeutung ist, ob der Anlassfall von dieser Gesetzwidrigkeit betroffen ist."

2. Die Bundesregierung tritt den Bedenken des Verfassungsgerichtshofs entgegen, soweit sie sich auf das Grundsatzgesetz beziehen.

Es sei nicht richtig, dass der Verkehrswert in §22 WWSGG gänzlich außer Acht gelassen werde. Das LiegenschaftsbewertungsG, BGBl. 150/1992 (LBG) zeige, dass zwischen dem Verkehrswert der Liegenschaft und dem Wert der Nutzungen nicht grundsätzlich unterschieden werden muss. Danach kämen für die Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Substanzwertverfahren in Betracht. §22 Abs2 WWSGG entspreche im Ergebnis dem in §5 LBG vorgesehenen Ertragswertverfahren. Werde der Ertragswert richtig bestimmt, so sei damit grundsätzlich auch der Verkehrswert ermittelt. Der angenommene Gegensatz zwischen Verkehrswert und dem Wert der Nutzungen, wie ihn §17 WWSGG vor Augen habe, bestehe also in Wahrheit nicht.

Indessen fährt die Bundesregierung fort:

"4. Richtig ist allerdings, dass das LBG neben dem Ertragswertverfahren auch noch andere Wertermittlungsverfahren vorsieht, die zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können und gegebenenfalls auch müssen, wenn dies zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist (§3 Abs2 LBG). Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens obliegt dem Sachverständigen, der dabei 'den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten' hat (§7 Abs1 LBG); sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert 'unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr' zu ermitteln.

Ein solcher Spielraum in der Wahl der Wertermittlungsverfahren besteht nach dem WWSGG nicht, wird doch durch dieses die Anwendung (nur) des Ertragswertverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Hierin wird im Einleitungsbeschluss ein 'gänzliches Außerachtlassen des Verkehrswerts' gesehen und implizit angenommen, dass nämlich die Anwendung des Ertragswertverfahrens in bestimmten Fallkonstellationen zur Ermittlung des Verkehrswerts ungeeignet oder zumindest für sich allein nicht geeignet ist. Auch diese Bedenken sind jedoch nicht begründet:

5. Die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist nicht nur in (§17 Abs3 iVm.) §22 WWSGG vorgesehen, sondern bei Entschädigungszahlungen auf land- und forstwirtschaftlichem Gebiet regelmäßig angeordnet: So wird etwa in §17 Abs4 WWSGG ausdrücklich angeordnet, dass der Verpflichtete dann, wenn auf dem ihm nach der Ablösung verbleibenden Grundstücksteil keine ordentliche Wirtschaft mehr möglich wäre, die Einlösung desselben 'nach dem

'Ertragswerte' verlangen kann. §52 des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes, BGBl. Nr. 103/1951, sieht vor, dass das Gericht im Fall der Unzulässigkeit der Teilung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes anlässlich eines Erbfalles dieses Grundstück einem Miterben oder Vermächtnisnehmer zuzuweisen hat; die von diesem an die Verlassenschaft zu leistende Entschädigung ist vom Gericht 'unter Bedachtnahme auf den Ertragswert des Grundstückes nach billigem Ermessen [...] festzusetzen'. Diese gesetzliche Präferenz für das Ertragswertverfahren wird verständlich, wenn man bedenkt, dass es bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechten der Wert dieser Nutzungen ist, der im Vordergrund steht und entschädigt werden muss, weshalb diese Methode der Ermittlung des Verkehrswerts den in der Land- und Forstwirtschaft üblichen Verhältnissen typischerweise entspricht. Daraus folgt jedoch nach Auffassung der Bundesregierung, dass eine derartige Regelung dem Sachlichkeitsgebot entspricht.

Als Alternativen zum Ertragswertverfahren (nach §5 LBG) kommen gemäß §3 Abs1 LBG insbesondere das Vergleichswertverfahren nach §4 LBG und das Substanzwertverfahren nach §6 LBG in Betracht.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache (Liegenschaft) durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen (Liegenschaften) zu ermitteln (vgl. §4 Abs1 LBG). Um sich für einen solchen 'Vergleich' zu eignen, müssen diese Liegenschaften hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen; insbesondere müssten mit ihr bei den im gegenständlichen Verfahren zu betrachtenden Liegenschaften auch 'vergleichbare' land- und forstwirtschaftliche Nutzungsrechte verbunden sein. Solche vergleichbare Liegenschaften werden sich - schon wegen der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Nutzungsrechte an Wald und Weide bzw. der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung überhaupt - nur schwer finden las[s]jen. Ein Vergleichswertverfahren wird daher in der Regel schon aus praktischen Gründen ausscheiden. Davon abgesehen würde sich im Vergleichswertverfahren erst recht wieder die Frage der Bewertung der mit der Liegenschaft verbundenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen stellen. Auch wenn die Wertminderung, die die Liegenschaft durch die Belastung mit diesen Nutzungsrechten erleidet, mit dem aus der Nutzung erzielten kapitalisierten Betrag nicht notwendigerweise übereinstimmt, liefe dies zumindest in der Regel wieder auf die Ermittlung eines Ertragswertes hinaus. Ein Vergleichswertverfahren nach dem Muster des §4 LBG wäre demnach kaum sachgerecht. Gleches gilt für ein Sachwertverfahren nach dem Muster des §6 LBG, weil eine Bebauung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft (mit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zweckbauten) in der Regel nicht in Betracht kommen wird (dazu siehe unter Pkt. 6).

6. Wenn im Einleitungsbeschluss Bedenken gegen die mangelnde Berücksichtigung des 'von konkreten Nutzungen allenfalls auch im Hinblick auf absehbare oder erhoffte Entwicklungen unabhangigen Verkehrswert[es]' geäußert werden, so ist dem entgegenzuhalten, dass es sachlich nahezu geboten ist, bloß 'erhoffte' Entwicklungen des Verkehrswertes im Rahmen einer - objektiv verstandenen - Wertermittlung außer Acht zu lassen (vgl. §4 Abs3 LBG).

Im Übrigen ist zu beachten, dass die mit der Liegenschaft verbundenen Lasten (insbesondere die abzulösenden Nutzungen) bei der Verkehrswertermittlung stets als wertmindernd berücksichtigt werden müssen (vgl. §3 Abs3 LBG). Es wäre methodisch verfehlt, bei der Ermittlung des Verkehrswerts darauf abzustellen, welcher Preis für das Grundstück im Zustand der Lastenfreiheit erzielt werden könnte:

denn gerade dieser Zustand kann nur durch die Ablösung der Nutzungsrechte, aber nicht als Alternative dazu erreicht werden. Bei einer mit land- und forstwirtschaftlichen (und allfälligen sonstigen) Nutzungsrechten belasteten Liegenschaft stellt sich die Situation also nicht anders dar als etwa bei einer Liegenschaft, auf der ein Wohnhaus errichtet ist, an dem Wohn- oder sonstige Nutzungsrechte Dritter bestehen: Je umfangreicher die Belastung der Liegenschaft mit Nutzungsrechten Dritter, in desto geringerem Umfang kann die Liegenschaft vom Eigentümer selbst genutzt werden und desto geringer ist daher auch der Preis, der für diese Liegenschaft auf dem Markt erzielt werden kann.

Die Belastung einer Liegenschaft mit land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsrechten wird nun ihren Wert in der Regel in einem solchen Ausmaß verringern, dass sie entweder unverkäuflich ist oder nur zu einem sehr geringen Preis verkauft werden könnte. Ähnliches gilt für den Wert einzelner Bestandteile der Liegenschaft, wie etwa den darauf stockenden Holzbestand: Soweit dieser Holzbestand Gegenstand eines forstwirtschaftlichen Nutzungsrechtes ist, ist sein Wert durch Abholzung und Verkauf nicht realisierbar, weil der Bestand zur Deckung des Nutzungsrechtes erhalten werden muss. Eine andere als land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft wird in der Regel schon aus

(insb. forst-, grundverkehrs- und raumordnungs-)rechtlichen Gründen ausscheiden; sofern eine alternative Nutzung der Liegenschaft überhaupt in Betracht kommt, wird sie jedenfalls erheblichen Einschränkungen unterworfen sein, was sich ebenfalls wertmindernd auswirkt.

Wenn daher im Einleitungsbeschluss das Bedenken geäußert wird, der Nutzungsberechtigte könnte durch die Abtretung des Ablösungsgrundstücks eine Liegenschaft erhalten, deren Wert den Wert seines Nutzungsrechtes übersteigt, dann ist dem entgegenzuhalten, dass im Rahmen der Liegenschaftsbewertung - gerade wegen der Maßgeblichkeit des Verkehrswerts im Bewertungsrecht und auch im Entschädigungsrecht - eine objektive, von den subjektiven Verhältnissen der Beteiligten unabhängige Betrachtungsweise erforderlich ist (vgl. §2 Abs3 LBG). Es kommt also nicht darauf an, welcher vermögenswerte Vorteil dem Nutzungsberechtigten durch die Abtretung des Ablösungsgrundstücks erwächst, ja streng genommen nicht einmal darauf, welcher vermögenswerte Nachteil mit der Abtretung für den Abtretenden verbunden ist, sondern einzig und allein auf den Verkehrswert des Ablösungsgrundstücks, also mit anderen Worten darauf, welcher Preis bei Veräußerung des Ablösungsgrundstücks (bzw. des ganzen Grundstücks) im Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden könnte: und das schlägt, sofern das Ablösungsgrundstück (bzw. das ganze Grundstück) überhaupt verkäuflich ist, kaum zu Buche, weil es - im Zustand der Belastung mit den abgelösten Nutzungsrechten - kaum etwas wert ist. Schon aus diesem Grund kann sich der im Einleitungsbeschluss aufgeworfene hypothetische Fall in der Realität kaum ereignen.

10. Insgesamt ergibt sich somit, dass die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, durch §22 WWSGG werde der Verkehrswert der Liegenschaft 'gänzlich außer Acht gelassen', nach Auffassung der Bundesregierung nicht begründet sind. Die in §22 WWSGG angeordnete Bewertung zu entschädigender Nutzungen mit dem Ertragswert stellt, vielmehr ein geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Der vom Verfassungsgerichtshof angenommene Gegensatz zwischen einem Verkehrswert und dem Wert der Nutzungen, wie ihn §17 WWSGG vor Augen hat, besteht in Wahrheit nicht.

Bei dem in §22 WWSGG vorgesehenen Ertragswertverfahren handelt es sich um ein sachgerechtes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes. Andere, prinzipiell in Betracht kommende Wertermittlungsverfahren wären angesichts der spezifischen Besonderheiten eingeforsterter Grundstücke dazu kaum geeignet.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung (in Form einer Prognose) auch dessen 'absehbare oder erhoffte Entwicklungen' miteinzubeziehen, wäre im Hinblick auf die Stichtagsbezogenheit der Liegenschaftsbewertung ebenso systemwidrig wie - anstatt auf den (objektiven) Verkehrswert - auf die subjektiven Verhältnisse der Beteiligten abzustellen.

11. Nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar erscheint der Fall, der dem im Einleitungsbeschluss angezogenen Vorerkenntnis zu Grunde liegt (VfSlg. 9336/1982). Im damaligen Fall wurde der Substanzwert vom Gesetzgeber im Vergleich zum Wert der Nutzungen Anderer nicht (ausreichend) berücksichtigt. Es liegt auf der Hand, dass ein Abstellen auf Wertbegriffe, die nur bei einem bestimmten Teil einer Personengruppe bedeutsam werden, im Verhältnis zu anderen Teilen dieser Gruppe - deren Werte als Konsequenz daraus nicht berücksichtigt werden - gleichheitswidrig sein kann. Gerade dieser Aspekt spielt im vorliegenden Verfahren jedoch keine Rolle."

Was die ausschließliche Maßgeblichkeit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen für die in §17 Abs2 Satz 2 vorgesehene Abwägung betreffe, wurze sie im öffentlichen Interesse am Schutz und Erhalt der Land- und Forstwirtschaft, wie dies auch im Raumordnungsrecht und im Grundverkehrsrecht beachtet werde:

"Die Bedenken hervorrufende Bestimmung berücksichtigt eben jenes öffentliche Interesse an der Land- und Forstwirtschaft. Stehen land- und forstwirtschaftliche Nutzungsrechte des Berechtigten anderen Nutzungen des Verpflichteten (und seien es auch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen anderer Art, als urkundlich festgesetzt - diese spiegeln ja nicht die primäre land- und forstwirtschaftliche Bedeutung des Grundstücks wieder) gegenüber, so dringen in einer Interessenabwägung die land- und forstwirtschaftlichen Interessen des Berechtigten (und seines Gutes) stets durch, und der Verpflichtete wird auf eine Entschädigung verwiesen. Stehen dem Verpflichteten hingegen selbst land- und forstwirtschaftliche Nutzungen jener Art zu, wie sie auch das Nutzungsrecht betrifft, so kann das stete Überwiegen der Interessen des Berechtigten nicht mehr gerechtfertigt sein. Die Interessen der Land- und Forstwirtschaft insgesamt rechtfertigen es dann, dem Verpflichteten ein Instrument in die Hand zu geben, die Ablösung zu verhindern; dies zumindest in jenem Fall, in dem ihm eine schwerwiegende Last daran zufallen würde (erkennbar an der 'Hälfteregelung' des §17 Abs2). Da das öffentliche Interesse nicht nur an der Land- und

Forstwirtschaft insgesamt, sondern vielmehr auch an der Erhaltung spezifischer insbesondere kleinteiliger bäuerlicher Betriebe VfSlg. 13511/1993), beinhaltet die dargestellte Regelung insgesamt keine Unsachlichkeit, sondern stellt sich vielmehr als ein sachgerechtes Abstellen auf die beschriebenen öffentlichen Interessen am Schutz der Land- und Forstwirtschaft dar."

Die Bundesregierung beantragt daher, die in Prüfung gezogenen Bestimmungen des Grundsatzgesetzes nicht aufzuheben. Für den Fall der Verfassungswidrigkeit erübrige die Aufhebung des §17 Abs3 als verweisende Norm die Aufhebung des verwiesenen §22.

3. Die Salzburger Landesregierung schickt ihrer Erwiderung auf die Bedenken des Gerichtshofs gegen die Regelungen des SbgEFRG folgende allgemeinen Erwägungen voraus:

"Die gesetzgeberischen Ziele sind vor den historischen Hintergründen der Entwicklung der Nutzungsrechte an fremden Grund und Boden zu sehen und sind zu einem beträchtlichen Teil wirtschaftspolitischer Natur, wenn auch die sozialpolitische Komponente der Regelungen in ihrer Bedeutung für die Berechtigten (Eingeforsteten) nicht zu vernachlässigen ist: In diesem Sinn steht für die Verpflichteten eine 'Entlastung' im Sinn der Herstellung von solchen Verhältnissen, die eine bessere[n] Bewirtschaftbarkeit des belasteten Gutes ermöglichen, im Vordergrund. Diesem Ziel dient(e) nicht nur die (Ergänzungs-)Regulierung der überkommenem Nutzungsrechte, sondern noch viel weitgehender die 'Ablösung'. Nur vordergründig geht es dabei um die Auflösung von mehrfachen Berechtigungen an ein und derselben Sache, vielmehr ist der Verpflichtete erheblichen Beschränkungen unterworfen, die eine Wirtschaftsführung nach zeitgemäß betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zumindest erschweren (vgl etwa die Bestimmungen des IV. Abschnittes des Salzburger Einforstungsrechte[s]gesetzes). Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass auch die Berechtigten bei der Ausübung ihrer Nutzungsrechte Beschränkungen, etwa was den Ort oder die Modalitäten der Ausübung anbelangt, unterliegen. Durch die Beseitigung der die Wirtschaftsführung sowohl der Berechtigten als auch der Verpflichteten hemmenden Fesseln soll eine leistungsfähigere Land- und Forstwirtschaft im Sinn eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes (VfSlg 13.511) geschaffen oder in ihrem Bestand dauernd gesichert werden. Gerade in Regionen, wie etwa in den Gebirgsgauen des Landes Salzburg, in denen Nutzungsrechte an fremden Grund und Boden auf Grund der historischen Entwicklungen und geographischen Gegebenheiten eine maßgebliche wirtschaftliche Rolle spielen, ist die Ablöse dieser Rechte durch eine Abtretung von Grund zur Stärkung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe überaus bedeutsam. Im Zusammenhang mit den einschränkenden Voraussetzungen, unter denen eine Ablösung von Nutzungsrechten in Geld zulässig ist (§21 WWSGG 1951 bzw. §32 Abs1 S.ERG), stellt sich die Ablösung eines Nutzungsrechtes in Grund und Boden als das Hauptinstrument zur Realisierung dieser öffentlichen Interessen dar.

2.1. In seinem Erkenntnis VfSlg 8.457 hat der Gerichtshof ausgesprochen, dass es dem Gesetzgeber frei steht, zu entscheiden, welche Instrumente er unter Berücksichtigung allfälliger erwünschter oder in Kauf genommener Nebenwirkungen in der jeweils gegebenen Situation zur Zielerreichung geeignet erachtet und welches unter mehreren möglichen Mitteln er auswählt und einsetzt. Der Gerichtshof kann dem Gesetzgeber nur dann entgegen treten, wenn er bei der Bestimmung der einzusetzenden Mittel die ihm von Verfassung wegen gesetzten Schranken überschreitet. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn er das sich aus dem Gleichheitsgebot ergebende Sachlichkeitsgebot verletzt, wenn er also beispielsweise zur Zielerreichung völlig ungeeignete Mittel vorsieht oder wenn die vorgesehenen, an sich geeigneten Mittel zu einer sachlich nicht begründbaren Differenzierung führen."

Auch die Salzburger Landesregierung verweist auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz und führt dazu aus:

"2.3. Gemäß §2 Abs2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Den Erläuterungen zum §2 LBG folgend (GP XVIII RV 333, 12) ist der Begriff 'Verkehrswert' in seiner Bedeutung gleich mit dem 'ordentlichen und gemeinen Preis' des §305 ABGB sowie mit dem Begriff des 'gemeinen Wertes' im §1332 ABGB. Von der abgabenrechtlichen Begriffsbestimmung des §10 Abs2 des Bewertungsgesetzes 1955 unterscheidet sich diese Definition nur dadurch, dass nicht allein auf den gewöhnlichen, sondern auch noch auf den redlichen Geschäftsverkehr abgestellt wird. Was den Aspekt der 'Gewöhnlichkeit des Geschäftsverkehrs' anbelangt, kann auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20.1.2002, Zahl 90/15/0110, zurückgegriffen werden. Danach ist unter dem 'gewöhnlichen Geschäftsverkehr' der Handel zu verstehen, der sich nach den marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne jeden Zwang und nicht aus Not oder besonderen Rücksichten, sondern freiwillig in Wahrung seiner eigenen

Interessen zu handeln in der Lage ist. Der bei der Veräußerung tatsächlich erzielte Preis, so der Verwaltungsgerichtshof weiter, ist nur dann im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen, wenn er sich durch den Ausgleich widerstreitender Interessen von Verkäufer und Käufer gebildet hat. Sagl (in: Bewertung in Forstbetrieben, Wien 1995, 140) weist jedoch darauf hin, dass die diesbezüglichen Bedingungen auf dem Markt für forstliche Liegenschaften die Merkmale der Zwanglosigkeit und der Freiwilligkeit, die einen 'Ausgleich widerstreitender Interessen von Verkäufer und Käufer' ermöglichen, nicht immer aufweisen, und zwar dann nicht, wenn Grundstücke im öffentlichen Interesse für eine betriebsfremde Nutzung entzogen werden können. Eine solche 'dominierte Marktsituation' entspricht nicht den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, und es ist daher irrig, so Sagl (aa0, 141) weiter, von Verkehrswerten zu sprechen.

Eine solche, einer 'dominierten Marktsituation' vergleichbare Situation liegt nicht nur hinsichtlich jener Teile von Ablösungsgrundstücken vor, welche die gemäß §28 Abs1 und 2 S.ERG zu entschädigenden Mehrnutzungen hervorbringen, sondern - nach Durchführung der Ablösung - hinsichtlich des gesamten Ablösungsgrundstückes: Gemäß §30 Abs1 S.ERG ist das Ablösungsgrundstück im Gutsbestandsblatt als solches zu bezeichnen. Wenn es nicht der ehemals berechtigten Liegenschaft zugeschrieben wird, ist diese dabei anzuführen. Die Zugehörigkeit des Ablösungsgrundstückes ist auch im Gutsbestandsblatt dieser Liegenschaft ersichtlich zu machen. Gemäß §30 Abs2 S.ERG darf diese Bezeichnung nur mit Bewilligung der Agrarbehörde gelöscht werden. Solange das nicht geschehen ist, darf das Ablösungsgrundstück ohne Bewilligung der Agrarbehörde nur mit dem ehemals berechtigten Gut zusammen veräußert werden. Die Bewilligung ist nur zu erteilen, wenn das Ablösungsgrundstück für den ordentlichen Betrieb des Gutes entbehrlich erscheint oder ein Ersatz in wirtschaftlich zweckmäßiger Weise gesichert ist. Durch diese enge Bindung des Ablösungsgrundstückes an die vormals berechtigte Liegenschaft, deren Bedarf die aus dem Ablösungsgrundstück erzielbaren Nutzungen dauernd zu sichern haben, wird die 'Verkehrswertfähigkeit' forstwirtschaftlicher Grundstücke - eine Frage, die in der Literatur und Praxis ohnedies kontroversiell diskutiert wird (vgl Sagl aa0, 140) - erheblich eingeschränkt, wenn nicht überhaupt davon gesprochen werden kann, dass diese Grundstücke für die Dauer der Bindung an die vormals berechtigte Liegenschaft ihre 'Verkehrswertfähigkeit' verlieren.

2.4. Folgt man der Auffassung Sagls (aa0, 140), wonach 'im Sinn der hier vertretenen pragmatischen Auffassung der Begriff des Verkehrswertes für forstliche Liegenschaften beibehalten werden (kann)', stellt sich unweigerlich die Frage nach der Bedeutung des Ertragswertes für den Verkehrswert oder mit anderen Worten, in welchem Ausmaß der Ertragswert den Verkehrswert (mit) bestimmt. Sagl verweist dabei auf die Theorie der Unternehmensbewertung, die den Sachwert von Unternehmungen für die Unternehmensbewertung ablehnt und solche Bewertungen nur mit der Ertrags- oder Investitionswertmethode (Geldstrommethode) durchgeführt wissen will. Dem folgend wäre der Verkehrswert eines forstlichen Grundstückes ident mit dessen Ertragswerten bzw - bei vollständiger Belastung des Grundstückes mit Nutzungsrechten - mit der Summe der den Berechtigten zustehenden, bewerteten Nutzungen. Die Unterscheidung zwischen Verkehrswert und Ertragswert reduziert sich daher nur auf eine Unterscheidung semantischer Natur.

Zu einem annähernd gleichen Ergebnis führt auch die Ermittlung des Verkehrswertes eines bewaldeten Grundstückes aus dem Vergleichswert für den Boden und dem Ertragswert für den Bestand (vgl Erläuterungen zum §3 LBG, GP XVIII RV 333, 13): Gemäß §4 Abs1 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache - des Bodens - durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Dabei sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden (Abs2). Bei der Ermittlung des Wertes für den Boden wird daher eigentlich auf den 'Bodenverkehrswert' abgestellt. Zur 'Verkehrswertfähigkeit' eines belasteten, forstwirtschaftlich genutzten Bodens gelten die vorstehenden Ausführungen analog. Sagl (aa0, 82) weist zusätzlich darauf hin, dass die Bewertungspraxis in eigentumsbeschränkenden Auflagen, welche die individuelle Verfügungsfreiheit einzelner Grundbesitzer einschränkt, einen Ansatz einer Bodenwertminderung sieht. Die theoretische Begründung dafür liegt, so Sagl weiter, in der Verringerung der Nachfrage nach Grundstücken mit derart eigentumsbeschränkenden Auflagen.

Als vorläufiges Ergebnis lässt sich daher festhalten, dass der Verkehrswert eines forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes maßgeblich von seinem Ertragwert bestimmt wird. Andere Einflussgrößen, wie etwa der Bodenverkehrswert, üben dagegen nur einen marginalen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

2.5. Gemäß §3 Abs3 LBG sind Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Zur Absicherung des eben (Pkt 2.4) dargestellten

vorläufigen Ergebnisses wird nun umgekehrt danach gefragt, wie sich eigentumsbeschränkende Auflagen auf den Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Grundflächen auswirken können. Sagl (aa0, 214) führt dazu unter Berufung auf eigene Untersuchungen aus, dass 'im freien Grundstücksverkehr grundsätzlich eine Verminderung des Verkehrswertes als sicher anzunehmen' ist. Das Ausmaß der Verminderung des Verkehrswertes, so Sagl weiter, ist situationsbezogen unterschiedlich, jedoch kaum unter 10 %. Vollnaturschutzgebiete - diese können hinsichtlich des Umfangs der Einschränkung der Dispositionsbefugnis des Eigentümers jedenfalls mit einem vollständig mit Einforstungsrechten belasteten Grundstück verglichen werden - 'können bis zu Erinnerungswerten (Ödlandpreis) abgewertet werden'. Auch daraus ist zu folgern, dass der Verkehrswert eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes in Wahrheit nichts anderes als dessen Ertragswert widerspiegelt."

Die Belastung mit Nutzungsrechten wirke sich auf den Verkehrswert der Liegenschaft aus und Mehrnutzungen aller Art seien nach dem Ertragswertverfahren zu entschädigen; dadurch erhalte der Verpflichtete in Wahrheit jenen Betrag, den er auch bei einer freien Veräußerung des (belasteten) Teilstücks zum Verkehrswert erzielt hätte. Er werde ebenso wenig benachteiligt, wie der Berechtigte aus der Ablösung einen wirtschaftlichen Vorteil zu ziehen imstande sei.

Die wirtschaftstheoretische Grundlage für das Abstellen auf den Ertragswert für die Ermittlung der Entschädigung von Mehrnutzungen sei die "Grenzpreistheorie":

"Die Grenzpreistheorie geht für den Fall des Kaufs bzw Verkaufs von Wirtschaftsgütern von der Prämisse aus, dass es unabhängig von Entscheidungskriterien keine Bewertung geben kann, an der die Vorteilhaftigkeit von Kauf oder Verkauf zu messen ist. Es gibt daher mindestens zwei Wertvorstellungen, die man als Grenzpreise zu betrachten hat. Der Grenzpreis für den potentiellen Verkäufer ist der Mindestbetrag, den er beim Verkauf erzielen will, der Grenzpreis für den Käufer ist der Höchstbetrag, den er zu zahlen bereit ist. Beide Seiten müssen sich, soll das Geschäft zu Stande kommen, auf einen Preis einigen. Nach Sagl (aa0, 151) ist nun der Ertragswert von Forstbetrieben als unterer Grenzpreis für Käufer und Verkäufer zu interpretieren."

Und schließlich:

"Gemäß §2 Abs3 LBG haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertumstellungen einzelner Personen außer Betracht zu bleiben. Es verbietet sich daher auch, im Rahmen der Ermittlung des Entschädigungsbetrages 'absehbare oder erhoffte Entwicklungen' mit einzubeziehen."

Dass es für §28 Abs2 SbgEFRG nur auf die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ankomme, ist für die Salzburger Landesregierung "vor dem historischen Hintergrund der Entwicklung der Nutzungsrechte ... und den daraus ableitbaren Zielsetzungen des Gesetzes zu sehen":

"Für den Verpflichteten steht eine 'Entlastung' - die Herstellung solcher Verhältnisse, die eine bessere Bewirtschaftbarkeit des belasteten Gutes ermöglichen - im Vordergrund: Der Verpflichtete ist zur Sicherung der Rechte des Berechtigten erheblichen Beschränkungen unterworfen, die eine Wirtschaftsführung nach zeitgemäßen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zummindest erschweren (vgl etwa die Bestimmungen des IV. Abschnittes des Salzburger Einforstungsrechte[s]gesetzes). Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass auch die Berechtigten bei der Ausübung ihrer Nutzungsrechte Beschränkungen, etwa was den Ort oder die Modalitäten der Ausübung anbelangt, unterliegen. Durch die Beseitigung der die Wirtschaftsführung der Berechtigten und Verpflichteten hemmenden Fesseln soll eine leistungsfähigere Landwirtschaft geschaffen oder in ihrem Bestand dauernd gesichert werden. Gerade in Regionen, wie etwa in den Gebirgsgauen des Landes Salzburg, in denen Nutzungsrechte an fremdem Grund und Boden auf Grund der historischen Entwicklungen eine maßgebliche wirtschaftliche Rolle spielen, ist die Ablöse dieser Rechte durch eine Abtretung von Grund zur Stärkung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe überaus bedeutsam. Im Zusammenhang mit den einschränkenden Voraussetzungen, unter denen eine Ablösung von Nutzungsrechten in Geld zulässig ist (§21 WWSGG 1951 bzw §32 Abs1 S.ERG), stellt sich die Ablösung eines Nutzungsrechtes in Grund und Boden auch als das Hauptinstrument zur Realisierung dieser öffentlichen Interessen dar. Hinter diesen öffentlichen Interessen hat die Tatsache, dass von einem Ablösungsgrundstück auch Nutzungen gemäß §28 Abs1 S.ERG bezogen werden, zurückzutreten oder mit anderen Worten, der Bezug solcher Nutzungen soll kein Hindernis für die Ablösung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungen darstellen. Stehen land- und forstwirtschaftliche Nutzungsrechte des Berechtigten anderen Nutzungen des Verpflichteten (etwa Erträgen aus der Verpachtung einer als Schipiste genutzten Teilfläche, aber auch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen anderer als der urkundlich festgesetzten Art) gegenüber, so dringen auf Grund der durch den Gesetzgeber getroffenen

Interessensabwägung die land- und forstwirtschaftlichen Interessen des Berechtigten (und seines Gutes) durch. Der Verpflichtete wird, soweit eine Ablösung nicht unzulässig ist (§24 S.ERG) und ein geeignetes Ablösungsgrundstück (§25 S.ERG) zur Verfügung steht, auf eine Entschädigung verwiesen. Stehen dem Verpflichteten dagegen selbst land- und forstwirtschaftliche Nutzungen jener Art zu, wie sie auch das abzulösende Nutzungsrecht betrifft, kann das Überwiegen der Interessen des Berechtigten nicht mehr gerechtfertigt sein.

4. Insgesamt kann das im §28 Abs2 S.ERG enthaltene Erfordernis einer Zustimmung auch des Verpflichteten nicht isoliert von anderen Bestimmungen des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes gesehen werden, die in ihrer Gesamtheit sicher stellen, dass der Nutzungsberechtigte nicht eine den Wert seines Nutzungsrechtes weit übersteigende Liegenschaft erwirbt: Gemäß §24 Abs1 S.ERG ist die Ablösung von Nutzungsrechten generell unzulässig, wenn dadurch allgemeine Interessen der Landeskultur oder volkswirtschaftliche Interessen oder der ordentliche Wirtschaftsbetrieb des berechtigten oder der Hauptwirtschaftsbetrieb des verpflichteten Gutes gefährdet wird. Gemäß Abs2 Z1 ist die Ablösung insbesondere unzulässig, wenn durch die Ablösung die Arrondierung des verpflichteten Gutes zerstört oder dessen Bewirtschaftbarkeit erschwert werden würde. Letztlich ist aus dem belasteten Besitz des Verpflichteten ein solches Ablösungsgrundstück auszuwählen, das nach seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit im Fall pfleglicher Bewirtschaftung die Deckung der abzulösenden Nutzungsrechte dauernd sichert, wobei die Abtretung von Grund mit tunlichster Bedachtnahme auf die Arrondierung der berechtigten Güter und des verpflichteten Gutes zu erfolgen hat (§25 Abs1 und 3 S.ERG). Das Ablösungsgrundstück dient einem besonderen Zweck - der dauernden Sicherung der Bedeckung der abzulösenden Nutzungsrechte zur Gewährleistung einer ordentlichen Bewirtschaftung der berechtigten Liegenschaften (§5 Abs1 S.ERG) - und ist im Hinblick auf diese Zweckbestimmung auszuwählen. Die gemäß §28 S.ERG möglichen und zu entschädigenden Mehrnutzungen sind daher keineswegs als ein systemimmanenter 'Kollateralschaden' des bisherigen Verpflichteten, den dieser im Rahmen des §28 Abs1 S.ERG jedenfalls, im Rahmen des §28 Abs2 S.ERG bis zum halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte zu tragen hat, anzusehen, sondern es handelt sich dabei - bei entsprechender Würdigung der Zweckbestimmung des Ablösungsgrundstückes - um den im Zug einer Ablösung unvermeidlichen oder zwangsläufig eintretenden Unterschied zwischen dem urkundlich festgesetzten und dem auf dem Ablösungsgrundstück möglichen Maß land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungen."

Einen förmlichen Antrag stellt die Salzburger Landesregierung nicht.

4. Die im Anlassverfahren mitbeteiligten Antragsteller des Verwaltungsverfahrens ziehen in den Gesetzesprüfungsverfahren neuerlich vor allem die Antragslegitimation der Bundesforste AG in Zweifel und halten den Bund ungeachtet der bucherlichen Eintragung der Republik Österreich unter Hinweis auf VfSlg. 16.587/2002 nicht für den Eigentümer der Liegenschaft.

Der Verkehrswert spielt keine Rolle. Die Möglichkeit der Ablöse sei ein Teil der regulierten Nutzungsrechte.

In einem bei Beginn der Beratung eingelangten Schriftsatz weisen die Mitbeteiligten darauf hin, dass in den einschlägigen Vorschriften seit jeher auf den Ertragswert abgestellt wurde.

5. Die im Anlassverfahren beschwerdeführende Bundesforste AG tritt den Bedenken des Gerichtshofs bei, erneuert Vorwürfe gegen die in Prüfung stehenden Bestimmungen, die dieser in seine Bedenken nicht aufgenommen hat, und zweifelt an der Ausgangsthese des Gerichtshofs, auf die Ablöse von Nutzungsrechten könnten die verfassungsrechtlichen Anforderungen einer Enteignung nicht übertragen werden, tritt aber auch den Zweifeln der Mitbeteiligten an ihrer Beschwerdelegitimation für den Bund (und die Vertretungsbefugnis der Finanzprokuratur) entgegen.

III. Die Gesetzesprüfungsverfahren sind zulässig.

Die abzulösende Liegenschaft steht grunbücherlich im Eigentum des Bundes ("Republik Österreich - Österreichische Bundesforste") und ist mangels Aufnahme in die Anlage zum BundesforsteG 1996, BGBl. 793, nicht in das Vermögen der Bundesforste AG übergegangen. Der Hinweis der mitbeteiligten Antragsteller des Verwaltungsverfahrens auf das Erkenntnis VfSlg. 16.587/2002 verkennt die Rechtsfolgen der Treuhand: Ungeachtet der Bindung im Verhältnis zu den Ländern ist der Bund (nach außen) Eigentümer der Liegenschaften. Jedoch obliegt der Bundesforste AG gemäß §4 Abs1 Z3 dieses Gesetzes die Verwaltung des Liegenschaftsbestandes des Bundes. In diesem Sinne ist ihr Einschreiten zu verstehen (vgl. den ersten Absatz der Begründung des Prüfungsbeschlusses); dabei kann sie sich der Finanzprokuratur bedienen (§14 BundesforsteG; vgl. auch VfSlg. 16.809/2003).

Die Beschwerde ist also zulässig.

Dass die in Prüfung gezogenen Bestimmungen bei ihrer Beurteilung anzuwenden wären, ist nicht zweifelhaft geworden. Ob die Aufhebung der verweisenden Vorschriften (§17 Abs3 WWSGG bzw. §28 Abs3 SbgEFRG) zur Beseitigung der Verfassungswidrigkeit für den Anlassfall genügt, ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Sachentscheidung.

Auch sonst sind die Prozessvoraussetzungen gegeben.

IV. Die Bedenken des Gerichtshofs sind auch begründet.

1. Soweit die Regierungen die Maßgeblichkeit des Wertes der Nutzungen damit verteidigen, dass der Ertragswert zugleich der Verkehrswert land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften sei, ist ihnen einzuräumen, dass sich der Verkehrswert häufig im Ertragswert erschöpft. Dass er mit dem Ertragswert aber nicht notwendig ident ist, zeigt das von ihnen angezogene Liegenschaftsbewertungsgesetz 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 erfassbaren Faktoren fehlen. Demgemäß sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist (§3 Abs2 LBG). Es ist also wohl richtig, dass zwischen dem Verkehrswert an land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften und dem Wert der Nutzungen regelmäßig kein Unterschied sein wird, wohl aber ist zwischen dem Verkehrswert und dem Wert der Nutzungen entgegen der Auffassung der Salzburger Landesregierung grundsätzlich zu unterscheiden. Da das Gesetz andere wertbildende Umstände gezielt ausklammert, kommt es auf die Häufigkeit des Vorkommens solcher Fälle nicht an (vgl. VfSlg. 10.384/1984 und 11.316/1985).

2. Es sind aber auch die Zweifel der beiden Regierungen an der Vergleichbarkeit der hier zu lösenden Frage mit der im Erkenntnis VfSlg. 9336/1982 entschiedenen nicht berechtigt. Damals ging es um die Frage, ob die Aufteilung einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft auf die einzelnen Nutzungsberechtigten in derselben Weise, wie sie für eine Agrargemeinschaft sachlicherweise vorgesehen ist, nämlich im Verhältnis der Nutzungsrechte, auch für ein Gemeindegut erfolgen darf (wobei es - wie S. 92 auf 93 der amtlichen Sammlung zeigt - nicht darauf ankam, ob es nur um Nutzungen anderer ging oder auch die Gemeinde selbst nutzungsberechtigt war), was der Verfassungsgerichtshof im Hinblick auf die Vernachlässigung des Substanzwerts verneinte. Der Substanzwert deckt sich durchaus nicht immer mit der Summe der widmungsmäßigen Nutzungen, so dass die Aufteilung nach den für die Agrargemeinschaft bestehenden Regeln aus den Nutzungsrechten einen über deren Wert hinausgehenden Anteil an der Substanz mache (S. 93 unten). Es heißt daher im Erkenntnis - diesen Punkt abschließend - in Bezug auf die (ohnedies zu berücksichtigenden) Nutzungen der Gemeinde (S. 112):

"Selbst wenn man darunter aber andere - widmungsfremde, wenngleich mit der Widmung verträgliche - Nutzungen verstehen wollte, ist doch damit keinesfalls der Substanzwert abgegolten".

Genau um diese Unterscheidung der Summe der Nutzwerte vom Substanzwert (näherhin Verkehrswert) der Liegenschaft geht es auch hier.

3. Unzutreffend ist die These der beiden Regierungen, im Rahmen der Verkehrswertermittlung seien "absehbare oder erhoffte Entwicklungen" ebensowenig mit einzubeziehen wie die subjektiven Verhältnisse der Beteiligten. Der Wert der Sache hängt 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 Abs2 LBG im Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen. Nur die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben (§2 Abs3 LBG).

Insbesondere die Salzburger Landesregierung versucht die Unmaßgeblichkeit eines vom Wert der Nutzungen abweichenden Verkehrswerts mit dem Hinweis auf die besondere rechtliche Behandlung der mit Nutzungsrechten belasteten Liegenschaften und der Ablösungsgrundstücke zu begründen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen einer

Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt sind jedoch veränderbar und die Lage verändert sich gerade auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft heute rascher als noch zur Zeit der Formulierung des Gesetzes (Verordnung der Bundesregierung vom 30. Juni 1933, BGBl. 307, wiederverlautbart als Grundsatzgesetz 1951). Die Landesregierung verweist selbst auf die Möglichkeit der Veräußerung des Ablösungsgrundstücks, wenn es für den ordentlichen Betrieb des Gutes entbehrlich erscheint. Darüber hinaus gibt es vielfältige Möglichkeiten einer Änderung aus raumplanerischen Gründen. Die Aussichten einzuschätzen, ist Sache des Verkehrs.

Jedenfalls lässt sich das gänzliche Außerachtlassen eines die Summe des Nutzungswertes übersteigenden Verkehrswertes - und nur dagegen hat der Verfassungsgerichtshof Bedenken geäußert - nicht rechtfertigen.

4. Was die Regelung des zweiten Halbsatzes im Abs2 der jeweils in Prüfung stehenden Bestimmung betrifft, wollen die sie verteidigenden Regierungen sie im Interesse nur jenes Eigentümers geschaffen sehen, der selbst land- und forstwirtschaftliche Nutzungen bezieht. Es soll verhindert werden, dass er trotz vergleichbarem eigenen Interesse am Ablösungsgrundstück sein Eigentum an den bisher bloß Nutzungsberechtigten verliert. Andere Interessen am Grundstück sollen dagegen (zwar unter Heranziehung nur der Nutzwerte entschädigt, aber) für die Ablösung selbst außer Betracht bleiben. Diese Bevorzugung des Nutzungsberechtigten liege im öffentlichen Interesse am Bestand einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft.

Indessen sind durch den Fortbestand der bisherigen Rechtslage die Interessen der Land- und Forstwirtschaft nicht gefährdet. Der Verfassungsgerichtshof kann kein allgemeines öffentliches Interesse an der Verbesserung der Lage land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulasten Dritter erkennen. Es besteht nur ein gewisses - für die Möglichkeit der Ablöse ausreichendes - Interesse der Öffentlichkeit an einer (die Interessen beider Teile wahren) Auseinandersetzung einer bestehenden (partiellen) Rechtsgemeinschaft ähnlich der Auseinandersetzung von Miteigentümern. Sowenig es aber einzusehen wäre, warum der bisherige Eigentümer, auch wenn er selbst die Liegenschaft nicht land- und forstwirtschaftlich nutzt, nicht für allen ihm entgehenden Wert, sondern nur für die ihm entgehenden Nutzungen entschädigt werden soll, so wenig ist es berechtigt, jemandem einen Teil seiner Liegenschaft zu nehmen, an dem er selbst ein dem Nutzungsberechtigten vergleichbares oder dieses Interesse sogar übersteigendes eigenes Interesse hat. Mit anderen Worten: Ist der Anteil des Eigentümers am Wert des Ablösungsgrundstücks, der den Wert des Nutzungsrechts übersteigt, dem Wert des Nutzungsrechts annähernd gleich oder sogar größer, bedürfte es stärkerer Gründe, ihm die Liegenschaft zu entziehen, als das bloße (abstrakte) Interesse an der Entflechtung mehrerer Berechtigungen.

Die Berufung auf das eigene Interesse des Eigentümers an einer Ablösung zwecks Befreiung des Restgrundstücks von der Last des Nutzungsrechts ist schon deshalb nicht zielführend, weil der Eigentümer diesem Interesse ohnedies durch Einwilligung in die Ablösung zum Durchbruch verhelfen kann, dessen Gewicht aber selbst beurteilen und gegen die eintretenden Nachteile abwägen müssen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob es notwendig ist, die Zustimmung des Eigentümers zur Ablöse schon dann zu verlangen, wenn sein Anteil am Wert des Ablösungsgrundstücks den halben Wert der abzulösenden Nutzungsrechte überst

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)