

Landwirtschaftskammer Wien

Richtsätze für die Entschädigung von Flurschäden in der Landwirtschaft

Stand Oktober 2020



1. Inhaltsverzeichnis

Richtsätze für die Entschädigung von Flurschäden in der Landwirtschaft

1. Einleitung	4
2. Entschädigung bei vorübergehender Grundinanspruchnahme	6
2.1 Umsatzsteuer	7
2.2 Mühewaltungsaufwand	7
2.3 Aufwuchsschäden (Ertragsentgang)	7
2.4 Anbauverhinderung	12
2.5 Entschädigung zusätzlicher Rüst- und Wegzeiten	13
2.6 Rekultivierung und Wirtschafterschwernisse	13
2.7 Umwegentschädigung	14
2.8 Arbeitserschwernisse infolge An- oder Durchschneidung	14
2.9 Entschädigungssätze Baugrunderkundung	15
2.10 Risikoübernahme durch den Verursacher	15
3. Entschädigung bei dauernder Grundinanspruchnahme	16
3.1 Grundabtretung	17
3.2 Einräumung von Leitungsrechten	18

Die im Folgenden angeführten Beträge stellen reine Wertermittlungen dar. Die vorliegenden Richtlinien bringen also keine Entscheidung von Rechtsfragen, sondern bieten lediglich eine Entscheidungshilfe. Eine Haftung des Verfassers und Herausgebers ist ausgeschlossen.

Medieninhaber und Herausgeber
Landwirtschaftskammer Wien, Gumpendorfer Straße 15, 1060 Wien

Verantwortlich für den Inhalt und Auskunft
Landwirtschaftskammer Wien, Gumpendorfer Straße 15, 1060 Wien
Ing. Philipp Prock, Dipl.-Ing. Elmar Feigl, MA

Layout und Fotos
Landwirtschaftskammer Wien, Gumpendorfer Straße 15, 1060 Wien
Irene Diendorfer

1. Einleitung

Bei der Ermittlung der Entschädigungswerte wurden Erträge herangezogen, welche in Abhängigkeit von den natürlichen Ertragsbedingungen bei guter Betriebsführung nachhaltig erzielbar sind. Werden infolge besonderer Boden- oder Witterungsverhältnisse höhere oder niedrigere Erträge als hier ausgewiesen erzielt, so sind die Entschädigungsbeträge entsprechend zu korrigieren.

Die im Folgenden angeführten Beträge stellen reine Wertermittlungen dar. Die vorliegenden Richtlinien bringen also keine Entscheidung von Rechtsfragen, sondern bieten lediglich eine Entscheidungshilfe.

Alle Schäden, die nicht durch die gegenständliche Richtlinie abgedeckt sind, bedürfen einer gesonderten Schadensermittlung. Der Wirkungsbereich der gegenständlichen Richtlinie bezieht sich auf in Wien gelegene bzw. von Wiener Betriebsstandorten aus bewirtschaftete land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Dem Auftraggeber einer Schadensfeststellung wird eine Aufwandsentschädigung von 90 Euro (Schadensfeststellung inkl. Hofpauschale) von der Landwirtschaftskammer Wien in Rechnung gestellt. Die Aufwandsentschädigung wird als direkter Aufwand der Entschädigungssumme hinzugerechnet.



2. Entschädigung bei vorübergehender Grundinanspruchnahme

2.1 Umsatzsteuer

Die Entschädigung eines bereits zugefügten und bewerteten Schadens erfolgt grundsätzlich ohne Hinzurechnung der Umsatzsteuer („echter Schadenersatz“).

Für umsatzsteuerpauschalierte Landwirte ist, den in diesen Vergütungsrichtlinien angeführten Nettobeträgen bei der Bewertung eines Schadens, eine Umsatzsteuer in Höhe von 13 Prozent (entgangener Verkauf an Unternehmer unterstellt) hinzuzurechnen. Dieser darf jedoch nicht gesondert als Umsatzsteuer, sondern als „zusätzlicher Schaden aus steuerlichen Gründen“ in der Rechnung ausgewiesen werden („echter Schadenersatz“). Für buchführungspflichtige oder freiwillig mit dem Finanzamt die Umsatzsteuer verrechnende (regelbesteuerte) Landwirte gelten hingegen die Nettowerte, ebenso für den Privatbereich.

Handelt es sich jedoch um eine vorweggenommene (pauschal angenommene) Abgeltung von Schäden durch Einräumung einer Berechtigung in Form von Dienstbarkeitsverträgen, so liegt eine Rechtseinräumung vor. Umsatzpauschalierte Landwirte haben diesfalls anderen Unternehmen 13 Prozent Umsatzsteuer bzw. buchführende oder regelbesteuerte Landwirte haben diesfalls anderen Unternehmen 20 Prozent Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

Erfolgt die Rechtseinräumung in Form einer bloßen Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, so fällt hierfür grundsätzlich keine Umsatzsteuer an („unechter Schadenersatz“).

2.2 Mühewaltungsaufwand

Für die durch den Schadensfall verursachte Mühewaltung (Telefonate, Teilnahme an Ortsaugenscheinen, Behördenwege, Änderung des Mehrfachantrages, Kontrolltätigkeit, Rechtseinräumung ...) wird ein pauschaler Mühewaltungsaufwand von 100 Euro zur Abgeltung dieser Kosten geltend gemacht.

2.3 Aufwuchsschäden (Ertragsentgang)

Den nachfolgend angeführten Entschädigungssätzen liegen bei Verkaufsfrüchten der Handelswert und bei Futterbaufrüchten der Wiederbeschaffungswert zugrunde. Ertragswirksame Ausgleichszahlungen wurden miteingerechnet. Die Entschädigungssätze beziehen sich jeweils auf eine Fläche von einem Quadratmeter. Sollten Flurschäden derart sein, dass die ertragswirksamen Ausgleichszahlungen nicht entfallen, kann das berücksichtigt werden.

Für biologisch wirtschaftende Betriebe wird ausgehend von genannten Mittelwerten ein Zuschlag von 40 Prozent (durchschnittlich geringeres Ertragsniveau, jedoch höhere Produkterlöse) empfohlen.

Für die Erzeugung von anerkanntem Saat- oder Pflanzgut wird ausgehend von genannten Mittelwert ein Zuschlag von 25 Prozent als angemessen erachtet.

Kommt es in Folge durch Kontamination von Streusplitt bzw. durch Schneeräumung zu Aufwuchsschäden, die bis zu 2,5 Meter in das Feldstück reichen, können nachstehende Vergütungsrichtsätze angewandt werden.

Im Einzelfall ist in allen Fällen eine gesonderte Ermittlung aufgrund individuell erzielbarer Erträge und Preise möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass die ertragswirksamen Ausgleichszahlungen noch hinzuzurechnen sind.

2.3.1 Aufwuchsschäden - Ackerland

Pauschale Kulturentschädigung	
Getreide und Alternativen	0,212 € je m ²

Kulturpflanze	Entschädigung pro m ² in €		
	von	bis	Mittel
A) Getreide			
Futterweizen (< 12 % Eiweiß)	0,201	0,331	0,266
Mahl-/Ethanolweizen (12 - 14 % Eiweiß)	0,201	0,321	0,261
Qualitäts-/Premiumweizen (>14 % Eiweiß)	0,213	0,338	0,276
Durumweizen	0,237	0,373	0,305
Mahlroggen	0,185	0,290	0,237
Futterroggen	0,173	0,263	0,218
Braugerste	0,199	0,280	0,239
Futtergerste	0,186	0,316	0,251
Qualitätshafer	0,176	0,236	0,206
Futterhafer	0,168	0,222	0,195
Dinkelweizen	0,196	0,258	0,227
Triticale, Ethanoltriticale	0,206	0,311	0,258
Hirse/Sorghum	0,172	0,256	0,214

B) Hackfrüchte			
Körnermais	0,219	0,364	0,292
Saatmais	0,542	0,892	0,542
Frühkartoffel	0,468	1,052	0,760
Speisekartoffel	0,592	1,042	0,817
Industriekartoffel	0,572	0,832	0,702
Stärkekartoffel	0,352	0,602	0,477
Zuckerrüben	0,361	0,595	0,478
Zuckerrüben beregnet	0,422	0,634	0,528

C) Futterhackfrüchte			
Futterrüben	0,278	0,488	0,383
Grünmais	0,203	0,263	0,233
Silo-/Substratmais	0,268	0,412	0,340

D) Alternativfrüchte			
Raps, Rübsen	0,184	0,299	0,241
Ölsonnenblume	0,159	0,267	0,213
Gestreifte Sonnenblume	0,144	0,259	0,201
Körnererbse	0,127	0,199	0,163
Ackerbohne	0,139	0,199	0,169
Sojabohne	0,194	0,332	0,263
Süßlupinie	0,133	0,160	0,146
Ölkürbis	0,287	0,620	0,454
Öldistel, Saflor	0,122	0,209	0,165
Mohn	0,202	0,337	0,270
Kümmel	0,202	0,358	0,280
Öllein	0,105	0,195	0,150
Senf	0,142	0,232	0,187
Hanf	0,146	0,263	0,205
Rispenhirse	0,124	0,211	0,168
Klee- u. Gräsersamenvermehrung (Einzelbewertung empfohlen)	0,196	0,471	0,333
Miscanthus inkl. Wiederanlage/ertraglose Jahre	0,589	0,889	0,739

Kulturpflanze	Entschädigung pro m ² in €		
	von	bis	Mittel
E) Futterpflanzen (Feldfutterbau)			
Rotklee - 3 Schnitte	0,246	0,306	0,276
Luzerne - 3 Schnitte	0,246	0,316	0,281
Intensivfeldfutter	0,246	0,366	0,306
Stoppelklee	0,078	0,103	0,091
Gründüngungspflanzen	0,074	0,108	0,091
F) Sonstige Kulturpflanzen			
Diese sind unter Zugrundelegung eines nachvollziehbaren Hektarertrages und des Marktpreises gesondert zu schätzen.			
G) Stilllegungsflächen/Brache, Winterbegrünung und Biodiversitätsstreifen/-flächen			
Flurschaden	0,10 € je m ²		
Wiederanlage			
bei einer Fläche bis 1.250 m ²	0,28 € je m ²		
bei einer Fläche bis 2.500 m ²	0,20 € je m ²		
bei einer Fläche bis 5.000 m ²	0,14 € je m ²		
bei einer Fläche über 5.000 m ²	0,11 € je m ²		
H) Kosten der Feldberegnung			
konventionelle Beregnungsanlage je mm Niederschlagsmenge/ha			3,50 €
Beregnungsmaschine (Großflächenregner) je mm Niederschlagsmenge/ha			5,90 €
sonstige Beregnungsverfahren			individuelle Ermittlung

2.3.2 Aufwuchsschäden - Dauergrünland

	Entschädigung per m ² in €		
	von	bis	Mittel
Dauerwiese - mehrschnittig	0,172	0,315	0,244
Dauerwiese - einschnittig	0,112	0,130	0,121
Kulturweide, Mähweide	0,166	0,304	0,235
Hutweiden, Streuwiesen, Bergmähder	0,070	0,090	0,080
Neuanlage von Wiesen u. Weiden			
inkl. einjähriger Ernteausfall			
bis 1.250 m ²	0,28 € je m ²		
bis 2.500 m ²	0,20 € je m ²		
bis 5.000 m ²	0,14 € je m ²		
über 5.000 m ²	0,11 € je m ²		

Anteil einzelner Schnitte am Gesamtertrag in Prozent

	1. Schnitt	2. Schnitt	3. Schnitt	4. Schnitt oder Nachnutzung
2 Schnitte	60	40	-	-
3 Schnitte	40	35	25	-
4 Schnitte bzw. 3 Schnitte + Nachnutzung	35	30	20	15

2.3.3 Aufwuchsschäden - Gartenland

Da große Unterschiede im Rohrertrag in Abhängigkeit von der Produktionsweise (Feldgemüse, Freilandanbau, geschützter Anbau) sowie der Vermarktung und der jeweiligen Marktlage auftreten, ist eine auf den Einzelfall abgestellte individuelle Schadensfeststellung erforderlich. Für die Berechnung des Entschädigungsbetrages, sowie zur Ermittlung der durchschnittlichen vermarktungsfähigen Erträge, sind die aktuellen Daten der Bundesanstalt Statistik Austria heranzuziehen.

2.3.4 Weingärten

Die Entschädigung bei Inanspruchnahme von Weingartengrundstücken kann unter Zugrundelegung folgender Kriterien errechnet werden:

- A) Vorübergehende Inanspruchnahme des Weingartens
- B) Dauernde Inanspruchnahme des Weingartens
- C) Vergütung für Mehraufwand und Minderung des wirtschaftlichen Wertes

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf Ertragsweingärten und jeweils auf einen Weinstock. Werden im Zuge der Inanspruchnahme eines Weingartens unter Punkt A) und B) Pfähle, Weinstecken oder Draht so beschädigt, dass sie nicht mehr weiter verwendbar sind, so müssten diese Aufwendungen zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

Entschädigung der Wirtschafterschwernis, Folgeschäden sowie Rekultivierung der Weingartenfläche (z.B. Bodenverdichtung), sind wie Ackerflächen zu bewerten und je Quadratmeter zu berechnen.

Alternativ zu der pauschalen Entschädigungsermittlung ist natürlich auch eine betriebsindividuelle Bewertung anhand der konkret vorliegenden Verhältnisse durch einen befähigten Sachverständigen möglich.

A) Vorübergehende Inanspruchnahme des Weingartens

1) Kosten des Rebstockes

	Entschädigung pro Rebstock
Pflanzrebe	1,98 €
Pflanz- und Pflegekosten	1,88 €
Anlagekosten	2,48 €
Summe	6,34 €

2) Ertragsausfall

Bei Nachpflanzungen werden vier Jahre Ertragsausfall zugrundegelegt.

In über 30 Jahren alten Weingärten ist eine Nachpflanzung meist nicht mehr rentabel, weshalb in diesem Fall der Ertragsausfall bis zum Roden des Weingartens, maximal aber fünf Jahre lang, berechnet wird. Hier werden die Kosten gemäß Punkt 1) (Kosten des Rebstockes) nicht vergütet.

Weingartenalter in Jahren	Entschädigung pro Rebstock
1. Jahr	2,67 €
2. Jahr	5,34 €
3. Jahr	8,01 €
4. bis 15. Jahr	10,68 €
16. bis 25. Jahr	8,67 €

Bei Weingärten mit besonderem Pflegezustand oder in speziellen hochwertigen Lagen können entsprechende Zuschläge gemacht werden, im gegenteiligen Fall sind auch Abschläge möglich. Bei Flaschenweinerzeugung ist ein Zuschlag von 50 Prozent und bei ausschließlich Buschenschank ein Zuschlag von 150 Prozent zu berücksichtigen (Richtwert).

3) Anteil der Unterstützungskosten

Material	Kosten
Säule	9,50 €
Pflanzpfahl	1,20 €
Spanndraht, Befestigungsmaterial	pauschal 0,80 € je Rebstock

B) Dauernde Inanspruchnahme des Weingartens

1) Verkehrswert des Grundstücks

Zum Verkehrswert wird noch der Ertragswert der Rebstöcke hinzugerechnet.

2) Ertragswert der Rebstöcke

Je nach Alter des Weingartens gilt folgende einmalige Entschädigung

Weingartenalter in Jahren	Wert je Rebstock
1. Jahr	7,17 €
2. Jahr	9,63 €
3. Jahr	14,52 €
4. bis 8. Jahr	16,20 €
9. bis 15. Jahr	15,24 €
16. bis 20. Jahr	15,15 €
ab 21. Jahr	7,95 €

Bei Weingärten mit besonderem Pflegezustand oder in speziellen hochwertigen Lagen können entsprechende Zuschläge gemacht werden, im gegenteiligen Fall sind auch Abschläge möglich.

3) Ernte des laufenden Jahres

Im Falle einer Inanspruchnahme eines Weingartens während der Vegetationszeit vor der Weinlese ist der Ertragsausfall des laufenden Jahres zusätzlich zu vergüten.

C) Vergütung für Mehraufwand und Minderung des wirtschaftlichen Wertes

Sollten im Zuge der vorübergehenden oder der dauernden Inanspruchnahme des Weingartens Mehraufwendungen, z.B. durch Versetzen von Unterstützungspfählen, Nach- bzw. Neuspannen von Draht, Erschwerung der Bearbeitung u.a. erforderlich sein, so sind diese sowohl hinsichtlich des Material- als auch des Arbeitsaufwandes zu ersetzen. Der Mehraufwand je Reihe beträgt 70 Euro. Hierbei sind noch die anteiligen Unterstützungskosten hinzu zurechnen.

Sollte der wirtschaftliche Wert des Weingartens z.B. durch extreme Verkleinerung der Parzelle oder ähnliches stark vermindert werden, so ist eine angemessene Entschädigung zu leisten.

2.3.5 Aufwuchsschäden - Obstanlagen

Die im folgenden dargestellten Werte stellen Orientierungshilfen dar, um die Feststellung eines Entschädigungswertes zu erleichtern. Die Richtwerte gelten für Obstbäume und Sträucher im bäuerlichen Obstbau. Sie lassen sich für intensiv geführte Anlagen (Erwerbsobstbau) nur beschränkt anwenden. In solchen Fällen empfiehlt sich eine individuelle Schadensfeststellung.

Allfällige Rodungs- und Aufarbeitungskosten sind gesondert zu entschädigen. Entschädigung der Wirtschafterschwernis, Folgeschäden sowie Rekultivierung, sind wie Ackerflächen zu bewerten und je Quadratmeter zu berechnen.

Die angegebenen Werte in Euro beziehen sich auf jeweils einen Baum bzw. Strauch; bei Himbeeren und Erdbeeren beziehen sich die Werte auf ein Quadratmeter.

Alter	Tafeläpfel	Mostäpfel	Tafelbirnen	Mostbirnen	Walnüsse unveredelt
2	44	37	47	39	64
4	66	55	76	63	75
6	100	83	112	93	85
8	143	119	179	149	104
10	299	249	364	303	124
15	396	330	432	360	635
20	488	407	523	436	677
25-45	546	455	613	511	729
50	463	455	546	511	729
55	434	386	485	455	671
60	391	362	463	404	608
65	352	326	391	386	541
70	317	293	352	326	469
75	-	264	-	293	392

Alter	Kirschen	Weichsel	Zwetschken	Marille	Pfirsiche
2	47	46	22	37	37
4	70	193	46	53	187
6	96	301	184	366	198
8	124	331	192	392	206
10	347	348	202	421	206
15	419	348	212	426	206
20	461	348	212	426	179
25	512	348	212	426	155
30	512	348	192	398	-
35	512	313	155	337	-
40	512	282	-	-	-
45	512	242	-	-	-
50	428	-	-	-	-
60	365	-	-	-	-

Alter	Ribisel und Stachelbeeren pro Strauch (3 m ² Standfläche)	Himbeeren pro m ²	Erdbeeren pro m ²
1	6,3	4,6	4,0
2	28,4	7,5	5,1
3	28,4	7,5	3,2
4	29,5	6,6	-
6	25,8	5,5	-
8	21,2	4,1	-
10	16,5	2,8	-

2.3.6 Aufwuchsschäden - Wald

Es ist eine gesonderte individuelle Schadensermittlung erforderlich.

2.4 Anbauverhinderung

Wird bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücken durch eine zu spät fertig gestellte Rekultivierung oder aus sonstigen Gründen der Anbau auf Grundstücksteilen verhindert, so ist die Entschädigung für jene Frucht zu leisten, die auf dem anschließenden Grundstücksteil angebaut ist. Bei Anbauverhinderung auf ganzen Feldstücken (Bewirtschaftungseinheiten) ist eine pauschale Vergütung von 0,186 Euro pro Quadratmeter zu leisten bzw. die Entschädigung für jene Frucht zu leisten, deren Anbau auf dem Feldstück geplant war.

Bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücksteilen nach der Saatvorbereitung sind folgende Vergütungen für nachstehende Arbeitsgänge bzw. getätigte Aufwendungen je Quadratmeter zu leisten:

Stallmist (einschließlich Ausbringung und Einarbeitung)	0,17 €
Handelsdünger (einschließlich Ausbringung und Einarbeitung)	0,07 €
Kalkung	0,07 €
Grubbern als Saatbeetvorbereitung	0,03 €
Tiefackerung (bis zur Pflegesohle)	0,05 €
Eggen oder Schleifen	0,02 €
Fräsen	0,04 €
Untergrundlockerung (Tieflockerung)	0,17 €

2.5 Entschädigung zusätzlicher Rüst- und Wegzeiten

Für Rüst- und Wegzeiten sowie zusätzlichen Arbeitsaufwand ist eine Pauschalentschädigung von 50 Euro pro beanspruchtem Feldstück zu berücksichtigen.

2.6 Rekultivierung und Wirtschafterschwernisse

Bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücken kann es zu verschiedenen Beeinträchtigungen kommen.

Auf vorübergehend beanspruchten Grundstücken ist die Entfernung von Fremdmaterialien (Baustoffe, Bauschutt, Baustahlgitter etc.) unbedingt erforderlich, um Schäden an Maschinen und Geräten und gegebenenfalls auch bei Tieren zu vermeiden.

2.6.1 Ermittlung der Entschädigungsfläche

Bei Befahren von Grundstücken durch Fahrzeuge kommt es je nach Boden- und Witterungsverhältnissen und nach Gewicht und Bereifung der Fahrzeuge zu unterschiedlichen Bodenverdichtungen. Diese Verdichtungen müssen, um eine ordentliche Bewirtschaftung zu gewährleisten, beseitigt werden. Sollte mit einer Tiefackerung nicht das Auslangen gefunden werden, muss eine Untergrundlockerung (unter die Pflugsohle reichend) durchgeführt werden.

Bei der Berechnung der Entschädigungsfläche ist nicht die Spurenbreite, sondern die Gesamtbreite des Fahrzeuges plus 2 Meter (1 Meter auf beiden Seiten) als Basis zu nehmen, da die Bodenverdichtungen nicht nur in der Spur auftreten, sondern aufgrund physikalischer Zusammenhänge über die Spur hinausgehen (Druckzwiesel).

2.6.2 Wirtschafterschwernis und Folgeschäden

Bei Befahren von landwirtschaftlichen Flächen mit Fahrzeugen kommt es zur Zerstörung der Bodenstruktur. Für die darauffolgende Wirtschafterschwernis sowie die in den Nachfolgejahren auftretenden Folgeschäden (Minderertrag, verstärkter Unkrautwuchs, Bodensetzung nach Künettenarbeiten, Zutagetreten von Steinmaterial nach unsachgemäßer Rekultivierung etc.) ist eine Abgeltung von 0,555 Euro pro Quadratmeter zu leisten.

Die Abgeltung eventuell erforderlicher Rekultivierungsmaßnahmen sowie die Abgeltung von Schäden durch Bodenvermischung sind durch die Pauschalregelung nicht abgedeckt.

2.6.3 Spurtiefenzuschlag

Überschreitet die Spurrillentiefe festgesetzte Ausmaße, so ist der Schaden nicht mehr durch den Pauschalentschädigungssatz abgedeckt. Ab 10 Zentimeter Spurtiefe können Zuschläge von 50 Prozent, ab 20 Zentimeter Spurtiefe Zuschläge von 100 Prozent vom Entschädigungssatz für Wirtschafterschwernis und Folgeschäden (Punkt 2.6.2) (0,555 Euro pro Quadratmeter) geltend gemacht werden.

2.6.4 Bodenvermischung

Bei allen vorübergehenden Grundinanspruchnahmen ist auf die weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Humusschicht Bedacht zu nehmen. Es ist beim Künettenaushub daher auch strengstes auf den gesonderten Aushub und die getrennte Lagerung von Humus und Unterboden zu achten. Die Künettenverfüllung hat anschließend in umgekehrter Reihenfolge sorgfältig zu erfolgen. Kommt es zu Bodenvermischungen, so ist pro Quadratmeter geschädigter Fläche ein Pauschalentschädigungssatz von 0,741 Euro zur Anwendung zu bringen.

2.6.5 Rekultivierungsmaßnahmen

Bei Arbeiten auf landwirtschaftlichem Grund- und Boden sind nach Verletzung der Humusschicht Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich. Unter der Bedingung, dass die Bodenoberfläche ordentlich verdichtet und von Steinen etc. gesäubert ist, ist unbeschadet gesonderter Vereinbarungen ein Kostenansatz für zusätzliche Bearbeitung zur Behebung des Schadens am Kulturboden zu leisten. Dieser ist mit 0,279 Euro pro Quadratmeter zu entschädigen. In diesem Betrag sind die Aufwendungen für allgemeine Bodenbearbeitung (Untergrundlockerung, Fräsen, Eggen, etc.) enthalten. Wird mit diesen Bearbeitungsschritten aufgrund starker Verdichtungen oder erforderlicher Handarbeiten (Abklauben von Steinen, händisches Einebnen großer Unebenheiten) nicht das Auslangen gefunden, so sind diese gesondert in Rechnung zu stellen. Weiters ist im Fall der Erforderlichkeit einer Rekultivierungsdüngung und vermehrter Maßnahmen zur Unkrautbekämpfung eine entsprechende Entschädigung zu leisten.

2.7 Umwegentschädigung

Sofern Grundstücke oder Grundstücksteile bisher über Privatwege oder eigene Flächen erreichbar waren und diese Zufahrt durch fremde Maßnahmen unterbrochen wird (vorwiegend bei arrondierten Betrieben), gebührt dem Bewirtschafter, gemäß geltender Judikatur für den in Hinkunft erforderlichen Umweg eine Vergütung.

Als Richtwerte je 100 Meter Umweg (einfache Strecke = Abweichung des bisherigen Zufahrtsweges ohne Rückfahrt) und ha bearbeitetes Grundstück können die angeführten Werte aus der nachstehenden Tabelle angenommen werden.

Es handelt sich bei diesen Werten um Nettowerte, diese sind gemäß der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer zu erhöhen. 1 Meter Steigungszunahme ist gleichzusetzen einer Mehrentfernung von 50 Meter. Betriebsindividuellen Schätzungen ist jedenfalls der Vorzug zu geben.

Die in der Tabelle angeführten Werte stellen eine Einmalentschädigung dar, unabhängig von der Anzahl der Fahrten.

	bei vorübergehender Erschwernis pro Jahr	bei dauernder Erschwernis einmalig
1. Acker, ackerfähiges Grünland	19 €	950 €
2. absolutes Dauergrünland 2- und mehrmähdig, 1-mähdig	17 €	850 €
3. Weingärten, Obstgärten Erwerbsgartenbau	gesondert zu schätzen	
4. Wald	gesondert zu schätzen	

2.8 Arbeiterschwernisse infolge An- oder Durchschneidung

Die Behinderung der Feldarbeit infolge An- oder Durchschneidung eines Grundstückes verursacht erhebliche Verluste an Arbeitszeit und außerdem Verluste an bearbeiteter Fläche (z.B. doppelter Aufwand bei Durchschneidungen - erhöhte Wendezeiten). Die aufgrund einer An- oder Durchschneidung hervorgerufenen Bewirtschaftungsnachteile (Feldverkürzung, Formverschlechterung, ...) sind in Form einer Einzelschätzung zu erheben und zu bewerten, wobei die speziellen Gegebenheiten des jeweiligen Falles zu berücksichtigen sind.

Feldverkürzung

Eine Verkürzung der Feldlänge bewirkt jedenfalls eine Kostensteigerung in der Bewirtschaftung (erhöhter Bewirtschaftungsaufwand je Flächeneinheit). Die aus der entstehenden Verringerung der Flächenleistung resultierenden Mehrkosten sowie Mindererträge aufgrund des erhöhten Anteils von Vorgewenden sind zu entschädigen. Hierbei wird die Anwendung von „Feldverkürzungstabellen“ empfohlen, welche der Fachliteratur zu entnehmen sind.

Formverschlechterung

Bei Grundinanspruchnahme, bei denen regelmäßig ausgeformte Grundstücke schräg angeschnitten bzw. durchschnitten werden, tritt eine Verschlechterung der Ausformung der zurückbleibenden Restfläche ein. Diese Verschlechterung der Feldform bewirkt Bewirtschaftungsnachteile in Form von Kostensteigerungen und Ertragsminderungen.

Bei Hackfrüchten kann ein ordnungsgemäßer Anbau sowie eine ordnungsgemäße Pflege und Ernte darüber hinaus unmöglich werden. Zu den Hackfrüchten ist in diesem Fall auch Mais zu rechnen.

Für die Ermittlung des Entschädigungsbetrages wird die Verwendung entsprechender Fachliteratur empfohlen.

Sollte sich bei einer An- oder Durchschneidung eine Fläche ergeben, die nicht mehr rentabel bewirtschaftet werden kann, weil sie zu klein oder in ihrer Figuration ungünstig gestaltet ist (z.B. ein langgestrecktes, spitzwinkeliges Dreieck), so ist auf dieser Fläche der gesamte Ertragsausfall zufolge Nichtbearbeitbarkeit zu entschädigen oder bei dauernder Grundinanspruchnahme entsprechend abzuwerten bzw. die verbleibende Fläche ebenfalls einzulösen.

2.9. Entschädigungssätze Baugrunderkundung

In der angeführten Tabelle sind Entschädigungssätze für die Rechtseinräumung, Administration, Bodenwertminderung für jeweils ein Jahr enthalten. Entschädigungen für die jeweilige Kultur sind gemäß der Richtsätze für Kulturentscheidungen zusätzlich zu ermitteln. Schäden die über das Ausmaß der beanspruchten Fläche für die Baugrunderkundung hinausgehen (Zufahrtswege sowie zusätzliche Rangier- und Lagerflächen), sind in der angeführten Tabelle nicht enthalten. Diese sind gesondert zu ermitteln.

		Eigentümer	Bewirtschafter
Kernbohrung alleine 150 m ²	Rechtseinräumung	50 €	-
	Administration	-	50 €
	Bodenwertminderung	63 €	-
	Folgeschäden		63 €
	insgesamt	113 €	113 €
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur
Rammsondierung alleine 30 m ²	Rechtseinräumung	50 €	-
	Administration	-	50 €
	Bodenwertminderung	12,60 €	-
	Folgeschäden	-	12,60 €
	insgesamt	62,60 €	62,60 €
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur
Baggerschurf alleine 100 m ²	Rechtseinräumung	50 €	-
	Administration	-	50 €
	Bodenwertminderung	42 €	-
	Folgeschäden	-	42 €
	insgesamt	92 €	92 €
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur

Übersteigt das Ausmaß der beanspruchten Fläche die in der Tabelle angeführte Entschädigungsfläche, so ist die angeführte Entschädigungsfläche nochmals zu vergüten.

2.10 Risikoübernahme durch den Verursacher

Kommt es durch den Schadensfall aufgrund einer Kontrolle (z.B. AMA, Biokontrollverband, Gütesiegelorganisation, Vertragspartner, etc.) zu einer in der Entschädigungssumme nicht berücksichtigten Rückforderung bzw. Nichtgewährung von diversen Ausgleichszahlungen, ÖPUL - Prämien oder zu einer Sanktionierung bzw. Aberkennung, so hat der Verursacher des Schadens den Geschädigten diesen Ausfall bzw. den dadurch verursachten Nachteil entsprechend abzugelten.



3. Entschädigung bei dauernder Grundinanspruchnahme

3.1 Grundabtretung

Bei der dauernden Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundflächen ist der Verkehrswert gemäß den Verhältnissen zum Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Ermittlung des ortsüblichen Verkehrswertes soll sein, dass der Entzugsbetroffene mit der Entschädigung sowohl vermögens- als auch einkommensmäßig so gestellt werden kann, als ob die Grundabtretung nicht stattgefunden hätte. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei der Veräußerung zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht. Grundstücke, die zufolge eines Flächenwidmungsplanes anders als zur landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wären gesondert, entsprechend ihrer Widmung, zu beurteilen. Sind geeignete Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften in ausreichender Zahl vorhanden (Urkundensammlung des Grundbuches), so ist der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die räumliche Entfernung der Vergleichsgrundstücke ist zu berücksichtigen.

Wenn in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsgegenstandes nicht genügend Vergleichspreise erhoben werden können, so ist der Preisvergleich auf gut vergleichbare Gebiete auszudehnen. Jeder Vergleichspreis, der mehr als ein volles Jahr vor dem Wertermittlungstichtag liegt, ist entsprechend der Grundpreisschwankung des betroffenen Gebietes zu valorisieren. Vorwiegend sind Vergleichspreise, die nicht mehr als vier Jahre zurückliegen, zur Verkehrswertfeststellung heranzuziehen.

Kaufpreise, bei denen angenommen wird, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Übergabebewertung, Verlassenschaftsbewertung, Grundverkehr zwischen Verwandten) beeinflusst sind, sind nicht heranzuziehen. Aus den so ermittelten Vergleichspreisen ist sodann der angemessene Verkehrswert abzuleiten.

Sind keine Vergleichspreise vorhanden, so wäre der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren festzustellen. Basis für die Errechnung des Ertragswertes kann beispielsweise der nachhaltig erzielbare, jährliche Reinertrag, vermehrt um jene Ertragsteile, die der Bewertungsgegenstand im Rahmen des Betriebes für die Abdeckung der Fixkosten desselben erbringt (z.B. Anlageninstandhaltung, Abschreibungen, Sachversicherungen, Betriebssteuern, Verwaltungsaufwand, ...) oder der Deckungsbeitrag der Aktivität, welche zur Gänze oder teilweise eingestellt werden muss, bzw. der Durchschnittsdeckungsbeitrag des Betriebes sein.

Der Ertragswert ist somit der zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der angemessenen Nutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag zuzüglich nicht einsparbarer Kosten oder Deckungsbeitrag. Ergeben sich bei der Anwendung beider Methoden unterschiedliche Verkehrswerte, so hat sich die Bemessung der Entschädigung nach dem höheren Wert zu richten. Das Ertragswertverfahren findet allerdings nur subsidiär Anwendung.

Zu dem errechneten Verkehrswert (fast immer nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt) können gegebenenfalls noch Zuschläge hinzu kommen (z.B. für nachgewiesenen Überhang bei Gebäuden sowie Maschinen und Geräten, Umwege bei bisheriger Zufahrtsmöglichkeit über eigene Flächen, Durchschneidung, etc.). Der Zuschlag für Gebäude- und Maschinenüberhang wird aber nur dann in Frage kommen, wenn größere Flächen aus dem gesamtlandwirtschaftlichen Besitz in Anspruch genommen werden. Ein weiterer Zuschlag ist beispielhaft möglich, wenn von einer Parzelle nur ein Teil in Anspruch genommen wird und der verbleibende Flächenteil bezüglich seiner Figuration so ungünstig wird, dass eine Arbeiterschwerniss eintritt.

Kommt es innerhalb von 36 Monaten der Bekanntgabe der dauernden Inanspruchnahme zu einem Flächenverlust, so ist dem Bewirtschafter die Wertsteigerung durch Bodenmelioration zu entschädigen. Hierbei enthalten sind die langjährige, sorgfältige Pflege und Bewirtschaftung der Ackerfläche, welche zu einer Wertsteigerung der landwirtschaftlichen Fläche führt. Der Bewirtschafter von langjährigen Pachtflächen hat ohne Leistung des Grundeigentümers die Struktur und Fruchtbarkeit des Bodens nicht nur erhalten, sondern durch Dünge-, Drainagiertätigkeit, phytosanitäre Hygienemaßnahmen und humusschonende Maßnahmen zusätzlich gesteigert. Hierfür beträgt die Entschädigung 1,82 Euro pro Quadratmeter.

Kommt es im Zuge der dauerhaften Inanspruchnahme von Flächen zu Rückforderungen seitens der Agrarmarkt Austria, so sind diese dem geschädigten Bewirtschafter zu refundieren.

3.2 Einräumung von Leitungsrechten

Bei der Verlegung von Freileitungen bzw. von unterirdischen Leitungen wird in der Regel eine Dienstbarkeit begründet. Für diese Dienstbarkeit ist eine angemessene Entschädigung vom Konsenswerber zu leisten, da auch gemäß einer oberstgerichtlichen Entscheidung ein durch eine Leitung belastetes Grundstück im Vergleich zu einem gleichartigen, aber unbelasteten Grundstück in seinem Gesamtwert gemindert ist.

3.2.1 Freileitungen

Bei Freileitungen sind einerseits die Maststandorte und andererseits die Überspannungen zu berücksichtigen. Die Entschädigung für die Überspannung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist in Abhängigkeit vom Verkehrswert des Grundstückes, der Nutzungsart sowie der Breite des Dienstbarkeitsstreifens zu ermitteln. Als Sicherheitsstreifen bei Hochspannungsleitungen können 30 Meter je Seite - also 60 Meter Breite - zugrundegelegt werden.

Die Maststandortentschädigungen für Holz- bzw. Stahlgitter- oder Stahlbetonmaste errechnen sich aufgrund der Basisbreite des Mastens an der Erdaustrittsstelle, der Bodenbonität, der beanspruchten Kulturart und der Situierung im Feld. Der Maststandortfläche ist zusätzlich eine Fläche in Breite des Mastens mal einer Länge von 20 Metern (Hauptbearbeitungsrichtung) hinzuzurechnen. Pro Quadratmeter wird der jeweilige Verkehrswert (Ermittlung desselben siehe 3.1), beaufschlagt um 50 Prozent zusätzliche Entschädigung für Wirtschafterschwernisse, zur Anwendung gebracht.

Zusätzlich ist bei der Errichtung von Stahlgittermasten mit aufgelösten Fundamenten eine Entschädigung zur Abgeltung des verstärkten Verunkrautungspotentials zu leisten.

Bei der Errichtung von Holz- bzw. Stahlgitter- oder Stahlbetonmaste sind für die Rechtseinräumung, erhöhten Arbeitsaufwand sowie einer Ernteverhinderung in der Tabelle angeführte Werte heranzuziehen. Entschädigungen für die jeweilige Kultur sind gemäß der Richtsätze für Kulturentschädigungen zusätzlich zu ermitteln. Entschädigungen für zusätzlich beanspruchte Flächen (Zufahrtswege sowie zusätzliche Rangier- und Lagerflächen) sind in der angeführten Tabelle nicht enthalten. Diese sind gesondert zu ermitteln.

		Eigentümer	Bewirtschafter
Pegelstandort Feldrand 15 m ²	Rechtseinräumung	50	-
	erhöhter Arbeitsaufw.	-	50
	Ernteverhinderung	-	50
	insgesamt	50	100
Pegelstandort im Feldstück 15 m ²	Rechtseinräumung	50	-
	erhöhter Arbeitsaufw.	-	100
	Ernteverhinderung	-	100
	insgesamt	50	200

3.2.2 Einbauten

Die Servitutsbreite setzt sich prinzipiell aus der zu verbauenden Kanal- bzw. Schachtbreite und einem Sicherheitsabstand links und rechts der Einbauten von mindestens je 3 Meter zusammen. Dies gilt für eine Sohlentiefe von maximal 3 Meter. Ist die Sohlentiefe größer als 3 Meter, so wird für den Sicherheitsstreifen jeweils links und rechts die tatsächliche Sohlentiefe in die Berechnung eingebracht.

Die zu entschädigende Fläche ergibt sich aus der Länge mal der mittleren Breite. Der Entschädigung ist bei Servitutsentschädigungen für Einbauten der Verkehrswert (Ermittlung desselben siehe 3.1) des landwirtschaftlichen Grundstückes zugrunde zu legen.

Verkehrswert	Entschädigungssatz je m ² Servitutsfläche		
	Acker und ackerfähiges Grünland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide	Forst
bis 3,00 €	6,50 €	5,35 €	4,00 €
3,01 € - 7,00 €	8,50 €	6,85 €	5,00 €
7,01 € - 12,00 €	10,00 €	7,85 €	5,75 €
über 12,00 €	gesonderte Vereinbarung		

3.2.3 Schächte

Gelangen im Zuge der Errichtung einer Kanalleitung Schächte auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Verlegung, so sind diese - sofern sie nicht als Unterflurschächte (Mindesttiefe 0,8 Meter) ausgeführt werden - gesondert abzugelten.

Die diesbezüglichen Entschädigungshöhen, welche von der betroffenen Kulturart der Bodenbonität (ausgedrückt im Hektarsatz) sowie von der jeweiligen Größe und der Ausführung (niveaugleich oder über Niveau verlegt) abhängen, sind aus der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Für einen über Niveau liegenden Schacht ist der dreifache Wert eines niveaugleich verlegten Schachtes heranzuziehen.

Beispiel 1: ein Schacht mit einem Durchmesser von 1 Meter, niveaugleich verlegt

Hektarsatz	Acker, ackerfähiges Günland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide	Forst
	unter 792 €	1.025 €	770 €
792,01 € - 1.584 €	1.190 €	895 €	400 €
über 1.584 €	1.355 €	1.020 €	455 €

Bei Errichtung mehrerer Schächte auf der gleichen Bewirtschaftungseinheit, erhöht sich der Abgeltungssatz um 15 Prozent für den zweiten, 30 Prozent für den dritten Schacht usw. Der Häufungszuschlag ist mit 100 Prozent gedeckelt.

Landwirtschaftskammer
Wien
A-1060 Wien,
Gumpendorfer Straße 15
T: +43/(0)1/587 95 28
F: +43/(0)1/587 95 28-21
office@lk-wien.at