

Landwirtschaftskammer Wien

# Richtsätze für die Entschädigung von Flurschäden in der Landwirtschaft

Stand November 2011



# 1. Inhaltsverzeichnis

## Richtsätze für die Entschädigung von Flurschäden in der Landwirtschaft

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

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

Layout und Titelbild  
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 ein Aufwand von 50 € von der Landwirtschaftskammer Wien für die Erstellung einer Stellungnahmen in Rechnung gestellt. Werden in der Stellungnahme zwei Feldstücke angeführt erhöht sich der Betrag um 10 %, ab drei Feldstücken um 15 %. Die Aufwandsentschädigung für die Stellungnahme wird als direkter Aufwand der Entschädigungssumme hinzugerechnet. Einzelbetriebliche Stellungnahmen bzw. Gutachten sind nicht durch diesen Pauschalbetrag abgedeckt. In diesem Fall ist der Aufwand gesondert zu ermitteln.







## **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 12 % (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 12% Umsatzsteuer und buchführende oder regelbesteuerte Landwirte 20 % Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

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

## 2.2 Allgemeines - Pauschalregelung

(vereinfachte Berechnung mit Berücksichtigung der Kulturentschädigung, der Wirtschafterschwernis und der Folgeschäden)

Bei Befahren von landwirtschaftlichen Flächen mit schweren Fahrzeugen kommt es zu geringfügiger Zerstörung der Bodenstruktur. In diesem Fall ist bei Getreide und Alternativen ein pauschaler Entschädigungssatz von 0,745 € pro m<sup>2</sup> in Rechnung zu stellen. In diesem Betrag sind die Entschädigung der Kultur, die Wirtschafterschwernis sowie Folgeschäden in den Nachfolgejahren enthalten. Die pauschale Entschädigung der Kultur bei Getreide und Alternativen beläuft sich auf 0,190 € pro m<sup>2</sup>. Bei der Berechnung des Entschädigungssatzes für andere Kulturen ist vom pauschalen Entschädigungssatz von 0,745 € die pauschale Kulturentschädigung abzuziehen. Damit kommt man auf einen Basisbetrag von 0,555 €. Darum ist, die jeweilige Kulturentschädigung für die bestimmte Kultur zu addieren. Die Entschädigungssätze für die einzelnen Kulturen sind unter Punkt 2.4 Aufwuchsschäden dargestellt.

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

## 2.3 Mühewaltungsaufwand

Für die durch den Schadensfall verursachte Mühewaltung (Kontakt- und Schadensaufnahme, Behördenwege, Änderung des Mehrfachantrages, Kontrolltätigkeit, Rechtseinräumung ...) kann ein pauschaler Mühewaltungsaufwand von mind. 80 € zur Abgeltung dieser Kosten geltend gemacht werden.

## 2.4 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 1 m<sup>2</sup>. 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 % (durchschnittlich geringeres Ertragsniveau, jedoch höhere Produkterlöse) empfohlen.

Für die Erzeugung von anerkanntem Saat- oder Pflanzgut ist in allen Fällen eine gesonderte Ermittlung erforderlich. (Empfehlung 25 % Zuschlag)



Kommt es in Folge durch Kontamination von Streusplitt zu Aufwuchsschäden, die bis zu 2,5 m in das Feldstück reichen und eine intensive, das ortsübliche Ausmaß übersteigende Bestreuung bzw. rücksichtslose Schneeräumung, können nachstehende Vergütungsrichtsätze angewandt werden.

Im Einzelfall ist in allen Fällen eine gesonderte Ermittlung aufgrund individuell erzielbarer Erträge und Preise möglich.

## 2.4.1 Aufwuchsschäden - Ackerland

Kulturpflanze	Entschädigung pro m <sup>2</sup> in €		
	von	bis	Mittel
<b>A) Getreide</b>			
Futterweizen (< 12 % Eiweiß, 5-8 t Körner je ha, 5 t Stroh)	0,164	0,274	0,219
Mahlweizen (12 - 14 % Eiweiß), (5-8 t Körner je ha, 5 t Stroh)	0,168	0,264	0,216
Qualitätsweizen (< 14 %EW) (4,5-7 t Körner je ha, 5 t Stroh)	0,179	0,279	0,229
Durumweizen (4-6,5 t Körner je ha, 5 t Stroh)	0,196	0,312	0,254
Roggen (4-6,5 t Körner je ha, 5,5 t Stroh)	0,153	0,247	0,200
Braugerste, Konsumgerste (4,5-6,5 dt Körner je ha, 4 t Stroh)	0,172	0,230	0,201
Futtergerste (4,5-8 t Körner je ha, 4 t Stroh)	0,161	0,263	0,212
Qualitätshafer (4-6 t Körner je ha, 4,5 t Stroh)	0,154	0,163	0,158
Futterhafer (4-7 t Körner je ha, 4,5 t Stroh)	0,140	0,194	0,167
Dinkelweizen (4-5,5 t Körner je ha, 4,5 dt Stroh)	0,170	0,212	0,191
Triticale (4,5-7,5 t Körner je ha, 5 t Stroh)	0,172	0,249	0,210
Hirse/Sorghum (4-6 t Körner je ha)	0,171	0,261	0,216

<b>B) Hackfrüchte</b>			
Körnermais (7,5-11,5 t Körner, trocken)	0,219	0,307	0,263
Saatmais (3,3-5,7 t Körner)	0,378	0,616	0,497
Frühkartoffel (20-30 t)	0,468	0,833	0,651
Speisekartoffel (30-50 t)	0,538	0,878	0,708
Industriekartoffel (40-50 t)	0,476	0,644	0,560
Stärkekartoffel (30-50 t)	0,271	0,411	0,341
Zuckerrüben (47-65 t Rüben, 30 t Blätter)	0,349	0,469	0,409
Zuckerrüben beregnet (60-80 t, 40 t Blätter)	0,422	0,524	0,473

<b>C) Futterhackfrüchte</b>			
Futterrüben (60-110 t)	0,233	0,373	0,303
Grünmais (50 t)	0,203	0,263	0,233
Silomais (50-70 t)	0,268	0,358	0,313

Kulturpflanze	Entschädigung pro m <sup>2</sup> in €		
	von	bis	Mittel
<b>D) Alternativfrüchte</b>			
Raps, Rübsen (2,5-4,5 t)	0,137	0,232	0,184
Ölsonnenblume (2,5-4,5 t)	0,141	0,217	0,179
Gestreifte Sonnenblume (1,8-4 t)	0,122	0,198	0,160
Körnererbse (3,5-5,5 t)	0,115	0,175	0,145
Ackerbohne (3,5-5 t)	0,115	0,163	0,139
Sojabohne (2-3,5 t)	0,138	0,208	0,173
Süßlupinie (2-3 t)	0,123	0,148	0,136
Ölkürbis (0,5-1 t)	0,215	0,431	0,323
Öldistel, Saflor (1,5-3,5 t)	0,112	0,178	0,145
Mohn (8-12 t)	0,202	0,299	0,251
Kümmel (1-1,5 t)	0,198	0,268	0,233
Öllein (1,5-3 t)	0,080	0,133	0,107
Senf (1,5-3 t)	0,133	0,223	0,178
Flachs (4-7 t)	0,100	0,142	0,121
Rispenhirse (2,5-5 t)	0,103	0,172	0,138
Hanf (0,6-1,2 t Körner je ha, 6 t Stroh)	0,140	0,184	0,162
Klee- u. Gräser Samenvermehrung (0,3-0,6 t) Einzelbewertung empfohlen	0,139	0,376	0,258



<b>E) Futterpflanzen (Feldfutterbau)</b>			
Rotklee - 3 Schnitte (8,5-12 t)	0,222	0,264	0,243
Luzerne - 3 Schnitte (11-13 t)	0,222	0,255	0,239
Intensivfeldfutter (10-14 t)	0,222	0,330	0,276
Stoppelklee (2-3 t)	0,078	0,103	0,091
Gründüngungspflanzen (1,5-3 t)	0,051	0,065	0,058

<b>F) Sonstige Kulturpflanzen</b>			
Diese werden unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Hektarsatzes und des Marktpreises gesondert zu schätzen sein			

<b>G) Stilllegungsflächen, Winterbegrünung und Biodiversitätsstreifen/-flächen</b>			
<b>Wiederanlage</b>			
bei einer Fläche bis 1.250 m <sup>2</sup>	0,24 € je m <sup>2</sup>		
bei einer Fläche bis 2.500 m <sup>2</sup>	0,17 € je m <sup>2</sup>		
bei einer Fläche bis 5.000 m <sup>2</sup>	0,12 € je m <sup>2</sup>		
bei einer Fläche über 5.000 m <sup>2</sup>	0,09 € je m <sup>2</sup>		

<b>H) Kosten der Feldberegnung</b>			
konventionelle Beregnungsanlage je mm Niederschlagsmenge/ha		3,00 - 3,5 €	
Beregnungsmaschine (Großflächenregner) je mm Niederschlagsmenge/ha		5,10 - 5,90 €	
sonstige Beregnungsverfahren		individuelle Ermittlung	

#### 2.4.2 Aufwuchsschäden - Gartenland

Da große Unterschiede im Rohertrag in Abhängigkeit von der Produktionsweise (Feldgemüse, Freilandanbau, Anbau in geschützter Kultur) 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.

#### 2.4.3 Aufwuchsschäden - Dauergrünland

	<b>Entschädigung per m<sup>2</sup> in €</b>		
	von	bis	Mittel
Dauerwiese - mehrschnittig (5,5 - 11 t)	0,139	0,247	0,193
Dauerwiese - einschnittig (4 - 5 t)	0,112	0,130	0,121
Kulturweide (7 - 11 t)	0,166	0,238	0,202
Hutweiden, Streuwiesen, Bergmähder (3 - 5 t)	0,070	0,090	0,080

<b>Neuanlage von Wiesen u. Weiden (€/m<sup>2</sup>)</b>			
inkl. einjähriger Ernteausschlag			
bis 1.250 m <sup>2</sup>	0,24		
bis 2.500 m <sup>2</sup>	0,17		
bis 5.000 m <sup>2</sup>	0,12		
über 5.000 m <sup>2</sup>	0,09		

#### Anteil einzelner Schnitte am Gesamtertrag in %

	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

## 2.4.4 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 - bei Inanspruchnahme von Schnittweingärten ist eine gesonderte Bewertung (Einzelschätzung) durchzuführen. Die dargestellten Werte beziehen sich jeweils auf einen Weinstock.

Allen Berechnungen wurde ein Mengenertrag von 5.000 l pro ha zugrunde gelegt (Ertragsbegrenzung bei der Produktion von Land-, Qualitäts- und Prädikatswein).

Bei Flaschenweinerzeugung ist ein Zuschlag von ca. 50 % und bei ausschließlich Buschenschank ein Zuschlag von ca. 150 % zu berücksichtigen (Richtwert).

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

Entschädigung der Wirtschafterschwernis, Folgeschäden sowie Rekultivierung der Weingartenfläche, sind wie Ackerflächen zu bewerten und je m<sup>2</sup> zu berechnen.

### A) Vorübergehende Inanspruchnahme des Weingartens

#### 1) Kosten des Rebstockes

Entschädigung pro Rebstock	
Pflanzrebe	1,59 €
Pflanz- und Pflegekosten	1,35 €
Anlagekosten	2,31 €
<b>Summe</b>	<b>5,25 €</b>

#### 2) Ertragsausfall

Bei Nachpflanzungen werden 4 Jahre Ertragsausfall zugrundegelegt.

In alten Weingärten ist eine Nachpflanzung nicht mehr rentabel, weshalb in diesem Fall der Ertragsausfall bis zum Roden des Weingartens, maximal aber 5 Jahre lang, berechnet wird. Hier werden die Kosten gemäß Punkt 1) (Kosten des Rebstockes) nicht vergütet.

	Durchschnittlicher Ertrag je Rebstock	Durchschnittlicher Preis je kg	Entschädigung je Rebstock
Traube blau	1,65 kg	1,05 €	1,73 €
Traube weiß	1,65 kg	1,15 €	1,90 €

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

#### 3) Anteil der Unterstützungskosten

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

## B) Dauernde Inanspruchnahme des Weingartens

### 1) Bodenwert

Ackerland in Weinbaurieden ist den Weingärten gleichzusetzen. Zum Bodenwert wird noch der Ertragswert der Rebstöcke hinzugerechnet.

### 2) Ertragswert der Rebstöcke

je nach Alter des Weingartens

Weingartenalter in Jahren	Wert je m <sup>2</sup>
1. Jahr	1,98 €
2. Jahr	2,67 €
3. Jahr	4,04 €
4. bis 8. Jahr	4,50 €
9. bis 15. Jahr	4,23 €
16. bis 20. Jahr	4,20 €
ab 21. Jahr	2,21 €

### C) Vergütung für Mehraufwand und Minderung des wirtschaftlichen Wertes

Sollten im Zuge der vorübergehenden oder der dauernden Inanspruchnahme des Weingartens Mehraufwendungen, z.B. Erschwerung der Bearbeitung u.a. erforderlich sein, so sind diese mit einem Pauschalbetrag von 45 € je Reihe abzugelten.

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

#### 2.4.5 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 m<sup>2</sup> zu berechnen.

Die angegebenen Werte in € beziehen sich auf jeweils einen Baum bzw. Strauch; bei Himbeeren und Erdbeeren beziehen sich die Werte auf 1 m<sup>2</sup>.

Alter	Tafeläpfel	Mostäpfel	Tafelbirnen	Mostbirnen	Kirschen	Weichsel
1	30	30	31	30	30	29
2	37	36	39	34	39	38
4	55	46	63	42	58	161
6	83	57	93	51	80	251
8	119	73	149	61	103	276
10	249	90	303	72	289	290
15	330	138	360	179	349	261
20	407	229	436	188	384	202
25	455	267	511	195	427	-
30	386	314	455	215	357	-
35	362	293	404	234	-	-
40	-	-	-	259	-	-
45	-	-	-	250	-	-
50	-	-	-	238	-	-

Alter	Walnüsse unveredelt	Zwetschken	Marillen	Pfirsiche
1	44	22	26	26
2	48	18	31	31
4	56	38	44	156
6	64	153	305	165
8	78	160	327	172
10	93	168	351	149
15	477	177	355	82
20	508	129	281	-
25	547	-	-	-
30	504	-	-	-
35	451	-	-	-
40	382	-	-	-
45	295	-	-	-
50	183	-	-	-

Alter in Jahren	Ribisel und Stachelbeeren pro Strauch (3 m <sup>2</sup> Standfläche)	Himbeeren pro m <sup>2</sup>	Erdbeeren pro m <sup>2</sup>
1	5,4	4,0	3,4
2	24,5	6,5	4,3
3	25,0	6,0	2,7
4	25,4	5,7	-
6	22,2	4,7	-
8	18,3	3,5	-
10	14,2	2,4	-

#### 2.4.6 Aufwuchsschäden - Wald

Es ist eine gesonderte individuelle Schadensermittlung erforderlich.

## 2.5 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 €/m<sup>2</sup> zu leisten.

Bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücksteilen nach der Saatvorbereitung sind folgende Vergütungen für nachstehende Arbeitsgänge bzw. getätigte Aufwendungen je m<sup>2</sup> zu leisten:

Stallmist (einschließlich Ausbringung und Einarbeitung)	0,145 €
Handelsdünger (einschließlich Ausbringung und Einarbeitung)	0,061 €
Kalkung	0,114 €
Grubbern als Saatbeetvorbereitung	0,027 €
Tiefackerung (bis zur Pflegesohle)	0,044 €
Eggen oder Schleifen	0,017 €
Fräsen	0,040 €
Untergrundlockerung (Tieflockerung)	0,140 €



## 2.6 Entschädigung zusätzlicher Rüst- und Wegzeiten

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

## 2.7 Folgeschäden

Treten nach Flurschäden in den darauffolgenden Jahren weitere Ernteverluste oder sonstige Beeinträchtigungen auf, so sind sie als Folgeschäden zu werten (Minderertrag, verstärkter Unkrautwuchs, Bodensetzung nach Künettenarbeiten, Zutagetreten von Steinmaterial nach unsachgemäßer Rekultivierung etc.). Diese Folgeschäden können pauschal über einen prozentuellen Zuschlag zum Entschädigungsbetrag oder gemäß jährlicher Schätzung abgegolten werden, sofern sie nicht in der Pauschalregelung unter Pkt. 2.2 berücksichtigt wurden.

## 2.8 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.

### 2.8.1 Bodenverdichtung

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 m (1 m auf beiden Seiten) als Basis zu nehmen, da die Bodenverdichtungen nicht nur in der Spur auftreten, sondern aufgrund physikalischer Zusammenhänge über die Spur hinausgehen (Druckzwiebel).

### 2.8.2 Spurtiefenzuschlag

Überschreitet die Spurrillentiefe festgesetzte Ausmaße, so ist der Schaden nicht mehr durch den Pauschalentschädigungssatz abgedeckt. Ab 10 cm Spurtiefe können Zuschläge von 50 %, ab 20 cm Spurtiefe Zuschläge von 100 % vom Entschädigungssatz für Bodenverdichtung, Folgeschäden und Wirtschafterschwernisse (0,555 €/m<sup>2</sup>) geltend gemacht werden.

### 2.8.3 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 m<sup>2</sup> geschädigter Fläche ein Pauschalentschädigungssatz von 0,741 € zur Anwendung zu bringen.

### 2.8.4 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 €/m<sup>2</sup> zu entschädigen. In diesem Betrag sind die Aufwendungen für allgemeine Bodenbearbeitung, Dünger incl. Ausbringung, zusätzliches Saatgut incl. Ausbringung sowie Unkrautbekämpfung inkludiert. Bei erforderlicher Tiefenlockerung aufgrund großer Bodenverfestigung ist diesbezüglich eine gesonderte Schätzung vorzunehmen, wenn mit dem Rekultivierungssatz nicht

das Auslangen gefunden werden kann. Folgeschäden, die durch die neue Beschaffenheit des Bodens trotzdem auftreten, sind von dieser Regelung noch ausgenommen und müssen gesondert entschädigt werden.

## 2.9 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 Grundeigentümer, gemäß geltender Judikatur für den in Hinkunft erforderlichen Umweg eine Vergütung.

Als Richtwerte je 100 m 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 m Steigungszunahme ist gleichzusetzen einer Mehrentfernung von 50 m. Betriebsindividuellen Schätzungen ist jedenfalls der Vorzug zu geben.

Die in der Tabelle angeführten Werte stellen eine Einmalentschädigung für den Hin- und Retourweg dar, unabhängig von der Anzahl der Fahrten.

	bei vorübergehender Erschwernis pro Jahr	bei dauernder Erschwernis einmalig
1. Acker, ackerfähiges Grünland	18,10 €	603 €
2. absolutes Dauergrünland 2- und mehrmähdig, 1-mähdig	16,30 €	543 €
3. Weingärten, Obstgärten Erwerbsgartenbau	gesondert zu schätzen	
4. Wald	gesondert zu schätzen	

## 2.10 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. Diese Tabellen weisen den kapitalisierten Wert der erhöhten Arbeitskosten für das verkürzte Feld in Euro je Quadratmeter aus. Multipliziert man den Tabellenwert mit der verbleibenden Fläche des verkürzten Feldes, so erhält man den Entschädigungsbetrag für die Feldverkürzung.

### 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.

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 (zB 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.

## 2.11. Entschädigungssätze Baugrunderkundung

In der angeführten Tabelle sind Entschädigungssätze für die Rechtseinräumung, Administration, Bodenwertminderung und Folgeschäden sowie für die Ernteverhinderung für jeweils 1 Jahr enthalten. Entschädigungen für die jeweilige Kultur sind (sofern in der Tabelle nicht angeführt) gemäß der Richtsätze für Kulturentschädigungen 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.

		<b>Eigentümer</b>	<b>Bewirtschafter</b>
Kernbohrung alleine 150 m <sup>2</sup>	Rechtseinräumung	50 €	-
	Administration	-	50 €
	Bodenwertmind./Folgesch.	63 €	63 €
	insgesamt	113 €	113 €
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur
Rammsondierung alleine 30 m <sup>2</sup>	Rechtseinräumung	50	-
	Administration	-	50
	Bodenwertmind./Folgesch.	12,60	12,60
	insgesamt	62,60	62,60
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur
Baggerschurf alleine 100 m <sup>2</sup>	Rechtseinräumung	50 €	-
	Administration	-	50
	Bodenwertmind./Folgesch.	42	42
	insgesamt	92	92
	Ernteverhinderung	-	gem. akt. Kultur
Pegelstandort Feldrand 15 m <sup>2</sup>	Rechtseinräumung	50	-
	erhöhter Arbeitsaufw.	-	50
	Ernteverhinderung	-	50
	insgesamt	50	100
	Pegelstandort im Feldstück 15 m <sup>2</sup>	Rechtseinräumung	50
erhöhter Arbeitsaufw.		-	100
Ernteverhinderung		-	100
insgesamt		50	200

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

## 2.12 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt, ist entsprechend der Grundpreisschwankung des betroffenen Gebietes zu valorisieren. Vergleichspreise, die mehr als 4 Jahre zurückliegen, sind im allgemeinen zur Verkehrswertfeststellung nicht 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 das gewogene Mittel zu bilden und dieses stellt sodann den angemessenen Verkehrswert dar.

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.

Der Ertragswert ist somit der zum angemessenen Zinssatz (üblicherweise 4%) und entsprechend der angemessenen Nutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag zuzüglich nicht einsparbarer Kosten oder Deckungsbeitrag.

Bei der deduktiven Methode wird der Wert von landwirtschaftlichen Flächen durch Diskontierung des Verkehrswertes benachbarter Baulandflächen auf einem nachvollziehbaren und begründet dargestellten Zeitraum ermittelt. Der Kapitalisierungszinssatz orientiert sich dabei am Liegenschaftszinssatz der erwartbaren Folgenutzung zuzüglich eines Risikozuschlages.

Ergeben sich bei der Anwendung der drei 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.

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 €/m<sup>2</sup>.

Kommt es im Zuge der dauerhaften Inanspruchnahme von ÖPUL-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 m je Seite - also 60 m Breite - zugrundegelegt werden.

Die Entschädigung für den Maststandort wird derart ermittelt, dass von einer Fläche ausgegangen wird, die nach der Formel  $(a+2) \cdot (b+20)$  berechnet wird, wobei a die maximale Entfernung der unterirdischen Sockelkante des Mastes quer zur Hauptbearbeitungsrichtung und b die maximale Entfernung der unterirdischen Sockelkante des Mastes in Hauptbearbeitungsrichtung darstellt. Pro m<sup>2</sup> wird der jeweilige Verkehrswert (Ermittlung desselben siehe 3.1), beaufschlagt um 50% zusätzliche Entschädigung für Wirtschafterschwernisse, zur Anwendung gebracht.

### 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 m zusammen. Dies gilt für eine Sohlentiefe von maximal 3 m. Ist die Sohlentiefe größer als 3 m, 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 <sup>2</sup> Servitutsfläche		
	Acker und ackerfähiges Grünland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide	Forst
bis 2,2 €	2,90 €	2,30 €	1,85 €
2,21 € - 4,40 €	4,00 €	3,10 €	2,45 €
4,41 € - 8,80 €	5,10 €	3,95 €	3,10 €
über 8,80 €	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 m) 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 m, niveaugleich verlegt

Hektarsatz	Acker, ackerfähiges Grünland		absolutes Dauergrünland und Kulturweide	
	unter 763 €	763 € - 1.526 €	über 1.526 €	
	847 €	984 €	1.120 €	635 €
- " -				738 €
- " -				840 €

Beispiel 2: ein Schacht mit einem Durchmesser von 1 m, über Niveau liegend verlegt

		Acker, ackerfähiges Günland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide
Hektarsatz	unter 763 €	2.541 €	1.905 €
- " -	763 € - 1.526 €	2.952 €	2.214 €
- " -	über 1.526 €	3.360 €	2.520 €

Bei Errichtung mehrerer Schächte auf der gleichen Bewirtschaftungseinheit, erhöht sich der Abgeltungssatz um 15 % für den zweiten, 30 % für den dritten Schacht usw.

### 3.3.4 Richtsätze gemäß § 8 Abs. 1 TKG

§ 8 Abs. 1. TKG (Telekommunikationsgesetz) sieht vor, dass dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine angemessene Entschädigung zu zahlen ist, wenn auf seinem Grundstück eine durch Recht gesicherte Anlage vom Inhaber auch für die Errichtung, den Betrieb, die Erweiterung oder Erneuerung von Telekommunikationslinien genutzt wird, ohne dass dadurch die widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes dauerhaft zusätzlich eingeschränkt wird.

Gemäß dieser Gesetzesbestimmung hat die Regulierungsbehörde im Einvernehmen mit den Vertretern der betroffenen Parteien bundesweit einheitliche Richtsätze zur einmaligen Abgeltung festzulegen.

Nach Konsultation mit Vertretern der betroffenen Parteien und Vorliegen einer Einigung zwischen dem Verband der Elektrizitätswerke Österreichs und der Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, die von den wesentlichen Interessensgruppen mit der Verhandlungsführung betraut waren, wird als bundesweit einheitlicher Richtsatz zur einmaligen Abgeltung ein Betrag von 2,07 € je Laufmeter festgelegt.







landwirtschaftskammer  
wien

**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](mailto:office@lk-wien.at)