Teilung einforstungsberechtigter Liegenschaften – was ist zu beachten?

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Grundstücksteile von einforstungsberechtigten Liegenschaften abgetreten bzw. abgeschrieben werden müssen bspw. aufgrund der Abhandlung einer Hinterlassenschaft oder eines Grundstücksverkaufes. Aus einforstungsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass derartige Vorgänge Auswirkungen auf die mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Einforstungsrechte haben können.

Bekanntlich handelt es sich bei den Einforstungsrechten um **liegenschaftsgebundene** und nicht um personenbezogene Nutzungsrechte. Diese immerwährenden öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechte wurden im 19. Jahrhundert im Zuge der Grundentlastung bzw. Bauernbefreiung zumeist bäuerlichen Liegenschaften aber auch Markthäusern, gewerblichen Liegenschaften (bspw. Bäckereien und Schmieden) etc. zur Befriedigung des Haus- und Gutsbedarfes zureguliert und in sogenannten Regulierungsurkunden nach Art, Umfang und Ausübung urkundlich verbrieft. Für die Bemessung des Rechtsumfanges des jeweiligen Nutzungsrechtes war die Ausstattung der Liegenschaft mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Nutzflächen maßgeblich.

Bei der Teilung einforstungsberechtigter Liegenschaften ist in der Teilungsurkunde eine Regelung über den Verbleib der Einforstungsrechte zu treffen, wobei die einschlägigen Bestimmungen des jeweils anzuwendenden Einforstungs-Landesgesetzes zu beachten sind (vergleiche bspw. § 3 Salzburger Einforstungsrechtegesetz). So haben die Eigentümer eines Trennstückes bei wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit Anspruch auf Übertragung eines verhältnismäßigen Teils der Nutzungsrechte auf das Trennstück oder auf Überlassung eines verhältnismäßigen Teiles der Bezüge aus dem Nutzungsrecht. Ab einer gewissen Größe des Trennstückes, wenn sich auf dem Trennstück ein eingeforstetes Hauptgebäude befindet oder mit dem Trennstück Einforstungsrechte übertragen werden sollen, unterliegt die Teilungsvereinbarung der Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen Agrarbehörde. Genehmigungspflichtige Teilungen dürfen ohne agrarbehördliche Genehmigung im Grundbuch nicht durchgeführt werden.

Wichtig ist, darauf Acht zu geben, dass eine Liegenschaftsteilung gemeinsam mit dem Verbleib der Nutzungsrechte im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten derart geregelt wird, dass sich hinsichtlich der Nutzungsrechte nicht der Geldablösetatbestand der **dauernden Entbehrlichkeit** oder des **dauernden Ersatzes** verwirklicht (zu den Geldablösetatbestände vergleiche bspw. § 32 Salzburger Einforstungsrechtegesetz). Werden von der berechtigten Stammsitzliegenschaft sämtliche landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschrieben und an einen Dritten veräußert und verbleiben die Einforstungsrechte unverändert bei der Stammsitzliegenschaft, so kann dies die dauernde Entbehrlichkeit der betroffenen Einforstungsrechte begründen. Insbesondere gilt es nach Möglichkeit zu vermeiden, dass durch eine Teilung der zum Zeitpunkt der Regulierung gegebene Liegenschaftscharakter verloren geht. Handelte es sich zum Zeitpunkt der Regulierung der Nutzungsrechte bei der berechtigten Liegenschaft um ein landwirtschaftliches Gut, so wurden die Einforstungsrechte zu landwirtschaftlichen Zwecken zureguliert. Geht nun durch die Abschreibung sämtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen der landwirtschaftliche Charakter der Liegenschaft auf Dauer verloren, so wird dies zumeist eine dauernde Entbehrlichkeit der Einforstungsrechte zur Folge haben.

Um unliebsame Überraschungen hintan zu halten, empfiehlt es sich bei Unklarheiten den Einforstungsverband zu Rate zu ziehen. Das Verbandsteam steht für Fragen im Zusammenhang mit Einforstungsrechten sehr gerne telefonisch oder via E-Mail zur Verfügung.

Mag. Florian Past
Geschäftsführer des Verbandes der Einforstungsgenossenschaften eGen