Teilung einforstungsberechtigter Liegenschaften und Geldablösung von Einforstungsrechten im Bundesland Salzburg

Gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs 2 Salzburger Einforstungsrechtegesetz (SERG) ist bei der Teilung einer Einforstungsberechtigten Liegenschaft in der Teilungsurkunde eine Verfügung über die Einforstungsrechte der zu teilenden Liegenschaft zu treffen. Diese Verfügung bedarf zu ihrer Gültigkeit einer agrarbehördlichen Genehmigung, ausgenommen in Fällen, wo die Trennstücke nicht größer als 2.000m² sind, sich auf ihnen keine eingeforsteten Hauptgebäude befinden und mit den Trennstücken keine Nutzungsrechte übertragen werden sollen. Ohne diese Genehmigung darf die Teilung der Liegenschaft im Grundbuch nicht durchgeführt werden.

Gemäß dem klaren und eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs 2 SERG ist die Genehmigung von der Agrarbehörde dann zu erteilen, wenn keiner der Versagungsgründe des § 4 Abs 2 SERG vorliegt. Entgegen dieser klaren gesetzlichen Vorgabe prüft die Agrarbehörde Salzburg derzeit bei jeder genehmigungspflichtigen Teilung das Vorliegen von Geldablösetatbeständen im Sinne des § 32 Abs 1 SERG. Stellt die Agrarbehörde das Vorliegen eines Geldablösetatbestandes fest, so bindet sie die Genehmigung der Liegenschaftsteilung an die vorherige Durchführung der Geldablösung bzw. Gebührenanpassung.

Dies hat zur Folge, dass die betroffenen Eingeforsteten erheblich unter Druck geraten, einer Geldablösung im Vereinbarungsweg mit dem Verpflichteten zuzustimmen, damit die Teilung der Liegenschaft von der Agrarbehörde genehmigt wird und im Grundbuch vollzogen werden kann. In vielen Fällen ist das Vorliegen eines Geldablösetatbestandes jedoch strittig bzw. ist der Eingeforstete mit einer solchen nicht einverstanden, womit diese schließlich in einem gesonderten mit Bescheid einzuleitenden Einforstungsverfahren zu behandeln und oft auch im Instanzenzug durchzufechten ist. Die betroffenen Berechtigten warten in diesen Fällen nicht selten Jahre auf die agrarbehördliche Genehmigung der Teilung. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Problemen, bspw. wenn es um die Abhandlung von Hinterlassenschaften geht.

Nach Rechtsansicht des Einforstungsverbandes sind im Zuge eines Teilungsverfahrens weder die Geldablösetatbestände zu prüfen noch ist die Genehmigung an eine vorher durchzuführende Gebührenanpassung bzw. Geldablösung zu binden. Der seinerzeitige Tiroler Landesagrarsenat hat bereits im Jahr 2000 bei nahezu identer Rechtslage zutreffend folgendes festgestellt:

- Die Agrarbehörde kann die Teilung der Berechtigten Liegenschaft nicht verhindern, sondern es beschränkt sich ihre Prüfungsbefugnis auf die Verfügung über die Nutzungsrechte. „Sache“ eines solchen Genehmigungsverfahrens ist die aus Anlass der Teilung einer berechtigten Liegenschaft von den Vertragsparteien vereinbarte Verfügung über die mit dieser Liegenschaft verbundenen Holz- und Streubezugsrechte, nicht aber eine Ablösung dieser Rechte, und zwar allein schon aus dem Grund, weil ein Servitutenverfahren nicht eingeleitet wurde.

- Die Kriterien für eine Ablösung in Geld sind nicht dieselben wie bei einer Teilung der berechtigten Liegenschaft.

Auch wird festgehalten, dass die Agrarbehörden der Bundesländer Oberösterreich, Steiermark und Tirol weder die Geldablösung zum Gegenstand der Prüfung der Teilung berechtigter Liegenschaften machen, noch die vorherige Geldablösung zur Voraussetzung für die Genehmigung der Teilung machen, dies bei identer Rechtslage. Die Genehmigungsfähigkeit der Teilung wird in diesen Bundesländern anhand der Versagungstatbestände für die Übertragung von Einforstungsrechten vorgenommen. Dies wäre gemäß den Vorgaben des § 3 Abs 2 SERG auch in Salzburg so zu machen.

Anzumerken ist des Weiteren, dass es nicht im Sinne des Einforstungsgesetzgebers sein kann, die Eigentümer einforstungsberechtigter Liegenschaften in der Dispositionsfreiheit hinsichtlich ihres Liegenschaftseigentums einzuschränken. Auch ist es nicht im Sinne des Einforstungsgesetzgebers den Berechtigten durch den Aufbau von Druck zum voreiligen Abschluss einer Geldablösevereinbarung mit dem Verpflichteten zu zwingen, nur damit die Teilung seiner Liegenschaft im Grundbuch in zeitlich vertretbarem Rahmen vollzogen werden kann. Die Auslegung des § 3 Abs 2 SERG wie sie von der Agrarbehörde Salzburg gemacht wird, erscheint daher verfassungsrechtlich (Schutz des Eigentums etc.) höchst bedenklich.

Der Einforstungsverband begleitet derzeit zahlreiche Berechtigte in Teilungsverfahren gemäß § 3 Abs 2 SERG und wird sich für die richtige Auslegung der Bestimmungen des § 3 Abs 2 SERG einsetzen.

Mag. Florian Past
Geschäftsführer des Verbandes der Einforstungsgenossenschaften eGen