Landwirtschaftskammer Niederösterreich

Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Ausgabe April 2015

Inhaltsübersicht

1. Entschädigung bei vorübergehender Grundinanspruchnahme 3
   1.1. Aufwuchsschäden (Ertragsentgang) 4
      1.1.1. Ackerland 4
      1.1.2. Feldgemüse 7
      1.1.3. Dauergrünland 8
      1.1.4. Weingärten 9
      1.1.5. Obstanlagen 12
      1.1.6. Wald 13
   1.2. Folgeschäden 13
   1.3. Rekultivierung und Wirtschaftserschwernisse 13

2. Entschädigung bei dauernder Grundinanspruchnahme 17
   2.1. Grundabtretung 17
   2.2. Einräumung von Leitungsrechten 18
      2.2.1. Freileitungen 18
      2.2.2. Unterirdische Leitungen 19

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.

Kostenbeitrag für gutachterliche Stellungnahmen

Die Bezirksbauernkammern und die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer bieten sachkundige Bewertungen im Rahmen von „LK Beratung+" als Serviceleistung an. Darunter fällt die Feststellung von an Kulturen bzw. am Boden entstandenen Schäden durch eine Grundinanspruchnahme oder sonstige Ereignisse.

Hierfür ist ein Kostenbeitrag von 30 € pro aufgewendeter Stunde und eine Hofpauschale von 30 € zu leisten. Für die Berechnung von Servituts- (Dienstbarkeits-) Entschädigungen und Verkehrswertfeststellungen wird ein Kostenbeitrag von 60 € pro aufgewendeter Stunde sowie eine Hofpauschale von 30 € in Rechnung gestellt.

Für den Inhalt verantwortlich: DI Reinhard Kern, Ref. Betriebswirtschaft
Redaktion: Johanna Brandl, Ref. Betriebswirtschaft
Gestaltung: Marlene Mitmasser, Ref. Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Druck: Hauseigene Druckerei
Ausgabe: April 2015

1. Entschädigung bei vorübergehender Grundinanspruchnahme

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 Hektarerträge als hier ausgewiesen erzielt, sind die Entschädigungsbeträge entsprechend zu korrigieren.**

Umsatzsteuer

Bei umsatzsteuerpauschalierten Landwirten findet keine Verrechnung der Umsatzsteuer mit dem Finanzamt statt. Die für Sachgüter und Leistungen zu entrichtende Umsatzsteuer wird nämlich durch die beim Produktverkauf erzielte Umsatzsteuer kompensiert. Entfällt ein Produktverkauf aufgrund einer Schadenszufügung, so entfällt auch die zur Kompensation der Vorsteuer benötigte Umsatzsteuereinnahme. Daher ist der Entfall der Umsatzsteuer – im Gegensatz zu buchführenden Betrieben mit Vorsteuerverrechnung – bei pauschalierten Landwirten ein zusätzlicher, den Betriebsgewinn mindernder Schaden.

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

Daraus ergibt sich, dass bei umsatzsteuerpauschalierten Landwirten den in diesen Vergütungsrichtlinien angeführten Nettobeträgen bei der Bewertung eines Schadens Umsatzsteuer in Höhe von 12 % bzw voraussichtlich 13 % ab 1. Jänner 2016 (entgangener Verkauf an Unternehmer unterstellt) hinzuzurechnen ist, jedoch nicht gesondert als Umsatzsteuer, sondern als „zusätzlicher Schaden aus steuerlichen Gründen" in der Rechnung ausgewiesen werden darf („echter **Schadenersatz**"). Für buchführungspflichtige oder freiwillig mit dem Finanzamt die Umsatzsteuer verrechnende (regelbesteuerte) Landwirte gelten hingegen die Nettowerte, ebenso für den Privatbereich.

Mit Hinzurechnung der Umsatzsteuer wird der Umsatzsteueranteil am entgangenen Produkterlös vergütet.

Umsatzsteuerliche Behandlung von Dienstbarkeiten

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. Umsatzsteuerpauschalierte Landwirte haben diesfalls anderen Unternehmen 12 % (ab 1. Jänner 2016 voraussichtlich 13 %) Umsatzsteuer und buchführende oder regelbesteuerte Landwirte 20 % Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.
In Bezug auf die in den Vergütungsrichtlinien angeführten Nettowerte bedeutet dies, dass bei pauschalierten Landwirten zum errechneten Entschädigungsbetrag im Regelfall Umsatzsteuer in der Höhe von 12 % bzw 13 % ab 1. Jänner 2016 und bei buchführungspflichtigen und regelbesteuerten Landwirten Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % hinzuzurechnen ist. Im Privatbereich anfallende Servitutsentschädigungen sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (Kleinunternehmereigenschaft unterstellt).

Erfolgt die Rechtseinräumung in der Form einer **Vermietung und Verpachtung** von Grundstücken, so fällt hiefür grundsätzlich keine Umsatzsteuer an („unechte Umsatzsteuerbefreiung"). Für die Abgrenzung zwischen Dienstbarkeit und Vermietung/Verpachtung ist die Rechtsprechung des EuGH zu beachten. Danach liegt eine Vermietung von Grundstücken (nur) vor, wenn der Vermieter des Grundstücks dem Mieter gegen Zahlung des Mietzinses für eine bestimmte Dauer das Recht überträgt, ein Grundstück so in Besitz zu nehmen, als ob er dessen Eigentümer wäre, und jede andere Person von diesem Recht auszuschließen (vgl UStR 2882).

Einkommensteuer

Die einkommensteuerliche Behandlung ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Aufwandspauschale

Vorwiegend bei Schäden verursacht durch nicht befugte Personen („echter Schadenersatz") ist eine pauschale Abgeltung der getätigten Aufwendungen des Bewirtschafters im Zuge der Schadensabwicklung zu leisten (etwa bei kleineren Flurschäden). Diese Pauschale wird mit 50 € für angemessen befunden und beinhaltet Aufwendungen verwaltungstechnischer Art (zB Telefonate, Behördenwege), aufgelaufene Kosten zur Schadensabhandlung (zB Teilnahme an Ortsaugenscheinen, Kontrolltätigkeit) und Nebenkosten.

1.1. Aufwuchsschäden (Ertragsentgang)

Die Entschädigungssätze beziehen sich jeweils auf eine Fläche von 1 m².

Den angeführten Entschädigungssätzen liegt bei Verkaufsfrüchten der Handelswert, bei Futterbaufrüchten der Wiederbeschaffungswert zugrunde. Ertragswirksame Ausgleichszahlungen (Einheitliche Betriebsprämie, ÖPUL) wurden miteingerechnet. Sollten Flurschäden derart sein, dass die ertragswirksamen Ausgleichszahlungen nicht entfallen (möglich etwa bei Wärmeschäden durch Gashochdruckleitungen, Folgeschäden aufgrund Bodenverdichtungen, sofern ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt ist), so können bei den nachstehenden Entschädigungssätzen folgende Werte je m² in Abzug gebracht werden.

A	Getreide	0,045 €/m²
B	Hackfrüchte	0,050 €/m²
C	Futterhackfrüchte (bei Früh-, Speise- und Industriekartoffel 0,025 €/m²)	0,050 €/m²
D	Alternativfrüchte	0,045 €/m²
E	Futterpflanzen	0,040 €/m²
G	Stilllegungsflächen	0,030 €/m²
	Dauergrünland	0,040 €/m²

Betreffend Antragstellung für Gelder aus der Gemeinsamen Agrarpolitik ist auf die Meldepflicht an die Agrarmarkt Austria bei Flächenänderungen hinzuweisen.

Biologisch wirtschaftende Betriebe
Für **biologisch wirtschaftende Betriebe** wird ausgehend von den **„von"**– und **„mittel"**–**Werten** ein **Zuschlag von 40 %** (durchschnittlich geringeres Ertragsniveau, jedoch höhere Produkterlöse) empfohlen. Im **Einzelfall** ist auch eine **gesonderte Ermittlung** aufgrund individuell erzielbarer Erträge und Preise möglich bzw. **erforderlich**. Für **Erzeugung von anerkanntem Saatgut** wird ein **Zuschlag von 25 %** als angemessen erachtet.

1.1.1. Ackerland

Getreide

Kulturpflanze	Entschädigung per m² in €		
A. Getreide	**von**	**mittel**	**bis**
1. Futterweizen (< 12 % EW), (5-10,5 t Körner je ha, à 190 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,185	0,237	0,289
2. Mahl-/Ethanolweizen (12-14 % EW), (5-10,5 t Körner je ha, à 200 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,190	0,245	0,300
3. Qualitäts-/Premiumweizen (> 14 % EW), (4,5-8,5 t Körner je ha, à 250 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,202	0,252	0,302
4. Durumweizen (4-7,5 t Körner je ha, à 360 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,234	0,297	0,360
5. Mahlroggen (4-8,5 t Körner je ha, à 210 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,174	0,221	0,268
6. Futterroggen (4-8,5 t Körner je ha, à 180 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,162	0,202	0,243
7. Braugerste, Konsumgerste (4,5-7,5 t Körner je ha, à 230 €, 5 t Stroh à € 80)	0,189	0,224	0,258
8. Futtergerste (4,5-10 t Körner je ha, à 200 €, 5 t Stroh à € 80)	0,176	0,231	0,286
9. Futterhafer (4-7 t Körner je ha, à 180 €, 5 t Stroh à € 80)	0,158	0,185	0,212
10. Qualitätshafer (4-7 t Körner je ha, à 200 €, 5 t Stroh à € 80)	0,166	0,196	0,226
11. Dinkelweizen (4-6 t Körner je ha, à 250 €, 5 t Stroh à € 80)	0,186	0,211	0,236
12. Triticale, Ethanoltriticale (5-9 t Körner je ha, à 210 €, 5,5 t Stroh à € 80)	0,195	0,237	0,279
13. Hirse/Sorghum (6-10 t Körner je ha, à 200 €)	0,166	0,206	0,246

Für Erzeugung von anerkanntem Saatgut wird ein Zuschlag von 25 % als angemessen erachtet.

	Entschädigung per m² in €		
B. Hackfrüchte	**von**	**mittel**	**bis**
1. Körnermais (7,5-15t, trocken, à 190 €)	0,194	0,265	0,337
2. Saatmais (3,5-6 t Körner, à 1.200 €)	0,472	0,622	0,772
3. Frühkartoffel (15-40 t, à 230 €)	0,397	0,684	0,972
4. Speisekartoffel (30-50 t, à 150 €)	0,502	0,652	0,802
5. Industriekartoffel (40-55 t, à 120 €)	0,532	0,622	0,712
6. Stärkekartoffel (30-50 t, à 85 €)	0,307	0,392	0,477
7. Zuckerrübe (60-110 t Rüben, à 39 €, 25 t Blätter, à 30 €)	0,361	0,458	0,556
8. Zuckerrübe beregnet (70-120 t, à 39 €, 25 t Blätter, à 30 €)	0,400	0,497	0,595

Hackfrüchte

Saat- oder Pflanzguterzeugung ist gesondert, gemäß Einzelschätzung, zu entschädigen.

C. Futterhackfrüchte	**von**	**mittel**	**bis**
1. Futterrübe (60-120 t, à 30 €)	0,248	0,338	0,428
2. Grünmais (35-45 t, à 40 €)	0,192	0,212	0,232
3. Silo-/Substratmais (40-75 t, à 45 €)	0,232	0,310	0,389

Futterhackfrüchte

D. Alternativfrüchte	**von**	**mittel**	**bis**
1. Raps, Rübsen (3-5 t, à 450 €)	0,181	0,226	0,271
2. Ölsonnenblume (2,5-4,5 t, à 410 €)	0,154	0,195	0,236
3. gestreifte Sonnenblume (2-4 t, à 440 €)	0,140	0,184	0,228
4. Körnererbse (2-5 t, à 220 €)	0,118	0,151	0,184
5. Ackerbohne (2,5-5 t, à 220 €)	0,129	0,156	0,184
6. Sojabohne (2,5-4,5 t, à 460 €)	0,189	0,235	0,281
7. Süßlupine (2-3 t, à 250 €)	0,124	0,136	0,149
8. Ölkürbis (0,5 -1,2 t, à 4.000 €)	0,265	0,405	0,545
9. Öldistel (Saflor) (2-4 t, à 350 €)	0,122	0,157	0,192
10. Mohn (0,6-1,4 t, à 1.900 €)	0,166	0,242	0,318
11. Kümmel (1-2 t, à 1.300 €)	0,176	0,241	0,306
12. Öllein (1-3,5 t, à 360 €)	0,088	0,133	0,178
13. Senf (1-2 t, à 720 €)	0,124	0,160	0,196
14. Hanf (0,6-1,2 t, à 1.200 €)	0,146	0,182	0,218
15. Rispenhirse (2,5-5,5 t, à 250 €)	0,114	0,152	0,189
16. Klee- und Gräsersamenvermehrung (0,4-1,5 t/ ha, à 2.400 €), Einzelbewertung empfehlenswert	0,142	0,274	0,406

Alternativfrüchte

Futterpflanzen

E. Futterpflanzen (Feldfutterbau)	Entschädigung per m² in € von	mittel	bis
1. Rotklee - 3 Schnitte (10-12,5 t, à 190 €)	0,236	0,259	0,283
2. Luzerne - 3 Schnitte (10-13 t, à 190 €)	0,236	0,264	0,293
3. Intensivfeldfutter (10-16 t, à 190 €)	0,236	0,293	0,350
4. Stoppelklee (2-4 t, à 190 €)	0,055	0,074	0,093
5. Gründüngungspflanzen, Begrünung (3-5 t Trockenmasse, à 160 €)	0,071	0,087	0,103

Sonstige Kulturpflanzen

F. Sonstige Kulturpflanzen

Diese sind unter Zugrundelegung eines nachvollziehbaren Hektarertrages und des Marktpreises gesondert zu schätzen.

Stilllegungsflächen

G. Stilllegungsflächen/Brache, Biodiversitätsstreifen/-flächen (Blühfläche)	
Flurschaden	0,10 € je m²
Folgeschäden (Störung der Bodenstruktur)	0,09 € je m²
Wiederanlage	
bei einer Fläche bis 0,125 ha:	0,27 € je m²
bei einer Fläche bis 0,25 ha:	0,20 € je m²
bei einer Fläche bis 0,50 ha:	0,14 € je m²
bei einer Fläche über 0,50 ha:	0,11 € je m²

1.1.2. Feldgemüse

Für die wichtigsten Feldgemüsekulturen können zur Entschädigungsermittlung je nach Sorte, Kulturzustand, Zeitpunkt der Schädigung und der Marktlage folgende Ertrags- und Preisverhältnisse unterstellt werden. Der Entschädigungssatz ist grundsätzlich entsprechend der individuell vorliegenden Verhältnisse (Ertrags- bzw. Preissituation) zu ermitteln, wobei die angeführten durchschnittlichen Werte als Richtschnur dienen können.

	Ertrag t/ha	€/t	Ø Ertrag/t	Ø Preis/t
1. Buschbohnen				
Frischmarkt	8 - 16	720 - 1.200	13	1.000
Verarbeitung	7 - 14	180 - 240	11	210
2. Chinakohl				
Frischmarkt	40 - 70	180 - 520	50	380
3. Grünerbsen				
Verarbeitung	4 - 11	250 - 320	8	300
4. Gurken				
Frischmarkt	30 - 75	120 - 390	55	290
Verarbeitung	40 - 80	390 - 980	60	650
5. Karotten				
Frischmarkt	40 - 85	110 - 340	65	200
Verarbeitung	50 - 95	50 - 80	75	65
6. Knoblauch				
Frischmarkt	7 -12	2.000 - 6.000	9	3.600
7. Petersilie				
Wurzelnutzung	20 - 40	300 - 800	30	450
Blattnutzung	20 - 40	550 - 1.200	35	850
8. Rote Rübe				
Verarbeitung	50 - 90	50 - 110	60	80
9. Salatgurken				
Freiland	30 - 75	120 - 390	55	290
10. Sellerie				
Frischmarkt	30 - 65	230 - 850	60	430
11. Speisekürbis				
Frischmarkt Mix	15 - 50	380 - 880	35	650
12. Spinat - Blatt				
Verarbeitung	15 - 25	120 - 150	20	130
13. Spinat-Passier				
Verarbeitung	25 - 40	70 - 120	35	100
14. Weißkraut				
Frischmarkt	30 - 80	130 - 480	60	280
Verarbeitung	60 - 120	70 - 200	80	100
15. Zwiebel				
Frischmarkt	30 - 90	95 - 430	65	250
16. Kopfsalat				
Frischmarkt Cent/Stk	60.000 Stk. - 120.000	20 c./Stk. - 60 c./Stk	85.000Stk.	35 c./ Stk.

Für alle übrigen Feldgemüsekulturen und alle gärtnerischen Produkte ist eine spezifische Schadensfeststellung (allenfalls unter Beiziehung eines hiezu befähigten Sachverständigen) erforderlich.

1.1.3. Dauergrünland

	Entschädigung per m² in €		
	von	mittel	bis
Dauerwiese – mehrschnittig (6 – 12 t, à 200 €)	0,160	0,220	0,280
Dauerwiese – einschnittig (4 – 5 t, à 160 €)	0,104	0,112	0,120
Kulturweide, Mähweide (5 – 11 t, à 200 €)	0,140	0,200	0,260
Hutweiden, Streuwiesen, Bergmähder (2 – 4 t, à 80 €)	0,056	0,064	0,072

Neuanlage von Wiesen und Weiden
einjähriger Folgeertrag, dazu für die Neuanlage:

bei einer Fläche bis	0,125 ha:	0,26 € je m²
bei einer Fläche bis	0,25 ha:	0,19 € je m²
bei einer Fläche bis	0,50 ha:	0,13 € je m²
bei einer Fläche über	0,50 ha:	0,10 € je m²

Empfohlene Richtwerte

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

1.1.4. 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 eine Fläche von 1 m².

A) Vorübergehende Inanspruchnahme des Weingartens

1. Kosten des Rebstockes

	Stockzahl 3.333 Stock/ha, Standraum 3 m² pro Stock (Werte je m²)	**Stockzahl 4.000 Stock/ha, Standraum 2,5 m² pro Stock (Werte je m²)**
Pflanzrebe	0,62 €	0,74 €
Pflanz- und Pflegekosten für die ersten 3 Jahre	0,59 €	0,71 €
Anlagekosten	0,77 €	0,93 €
Summe	**1,98 €**	**2,38 €**

Sollte eine höhere Stockzahl/ha vorgefunden werden, so erhöht sich der Entschädigungssatz je m² um 0,60 € je 1.000 Stock mehr je Hektar.

2. Ertragsausfall
berechnet nach Weingartenalter

Berechnung:
- In Weingärten mit bis zu 30 Jahren alten Rebstöcken kann nachgepflanzt werden. Hier werden 4 Jahre Ertragsausfall zugrundegelegt.
- In über 30 Jahre alten Weingärten ist eine Nachpflanzung meist nicht mehr rentabel, weshalb in diesem Fall der Ertragsausfall bis zum Roden des Weingartens, maximal aber 5 Jahre lang, zu berechnen ist. Hier werden die Kosten gemäß Punkt 1 (Kosten des Rebstockes) nicht vergütet.

Ertragsausfall (einmalige Entschädigungszahlung)

Weingartenalter in Jahren	**(Werte je m²)**
1. Jahr	0,84 €
2. Jahr	1,68 €
3. Jahr	2,52 €
4. bis 15. Jahr	3,36 €
16. bis 25. Jahr	2,73 €

Zu- oder Abschläge nach Zustand der Kultur sind möglich.

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

Zusätzlich ist bei Weingärten jedenfalls bis zu einem Alter von 30 Jahren der Kostenanteil des Rebstockes gemäß Punkt 1.

3. Anteil der Unterstützungskosten

Diese Kosten sind ab dem 3. Jahr zu berücksichtigen.

Schäden an der Unterstützung sind gesondert zu entschädigen.

Weingartenalter in Jahren	Stockzahl 3.333 Stock/ ha, (Werte je m²)	Stockzahl 4.000 Stock/ ha, (Werte je m²)
3. Jahr	0,78 €	0,93 €
vom 4. bis 8. Jahr	0,63 €	0,75 €
vom 9. bis 15. Jahr	0,38 €	0,43 €
vom 16. bis 25. Jahr	0,47 €	0,56 €

Erläuterung: Ab dem 16. Jahr ist eine Ergänzung der Unterstützung bis zu 50 % des Neuwertes berücksichtigt.

Werden bei der vorübergehenden Inanspruchnahme eines Weingartens Pfähle und die Unterstützung beschädigt, so sind diese gemäß Punkt C (Vergütung für Mehraufwand und Minderung des wirtschaftlichen Wertes) zusätzlich zu entschädigen.

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

Bei der dauernden Inanspruchnahme wird der Ertragswert der Rebstöcke zum Bodenwert addiert.

Weingartenalter in Jahren	Wert je m²
1. Jahr	2,25 €
2. Jahr	3,03 €
3. Jahr	4,57 €
4. bis 8. Jahr	5,10 €
9. bis 15. Jahr	4,79 €
16. bis 20. Jahr	4,76 €
ab 21. Jahr	2,50 €

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

3. Ernte des laufenden Jahres

Im Falle einer Inanspruchnahme eines Weingartens während der Vegetationszeit vor der Weinlese ist der Ernteausfall des laufenden Jahres zusätzlich zu vergüten. Soweit der Ertrag nicht exakt festgestellt werden kann, ist eine Bruttoeinnahme von 0,54 €/ m² anzuwenden.

C) Vergütung für Mehraufwand und Minderung des wirtschaftlichen Wertes

Sollten im Zuge der vorübergehenden oder der dauernden Inanspruchnahme des Weingartens Mehraufwendungen, zB durch Versetzen von Unterstützungspfählen, Nach- bzw. Neuspannen von Draht, Erschwerung der Bearbeitung ua erforderlich sein, so sind diese sowohl hinsichtlich des Material-, als auch des Arbeitsaufwandes zu ersetzen. Der Mehraufwand je Reihe und Verankerung beträgt einschließlich Arbeit und Material 65 €.

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

Anmerkung:
Allen Berechnungen wurde ein Mengenertrag von 6.750 l pro ha zugrunde gelegt (Ertragsbegrenzung bei der Produktion von Land-, Qualitäts- und Prädikatswein).

Als Richtpreis wird pro Liter Wein (Fasswein) ein Wert von 0,80 € angenommen. Bei Flaschenweinerzeugung ist ein Zuschlag von ca. 50 % und bei ausschließlich Buschenschank ein Zuschlag von ca. 150 % zu berücksichtigen (Richtwerte).

Werden im Zuge der Inanspruchnahme eines Weingartens unter Punkt a) und b) Pfähle, Weinstecken und Draht so beschädigt, dass sie nicht mehr weiter verwendbar sind, so müssten diese Aufwendungen zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

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

1.1.5. Obstanlagen

Vergütungsrichtwerte für Obstbäume und –sträucher

Bäume mit besonderem Pflegezustand oder zusätzlichen Funktionen sind durch Zuschläge zu würdigen.

Alter in Jahren	Tafeläpfel	Mostäpfel	Tafelbirnen	Mostbirnen	Walnüsse unveredelt
1.	33	33	34	33	54
2.	41	40	43	38	59
4.	61	51	70	47	69
6.	92	63	103	57	79
8.	132	81	165	68	96
10.	276	100	336	80	115
15.	366	153	400	199	588
20.	452	254	484	209	626
25.	505	296	567	216	674
30.	428	349	505	239	621
35.	402	401	448	260	556
40.	362	495	428	287	492
45.	325	545	362	278	470
50.	293	475	325	264	440

Alter in Jahren	Kirschen	Weichsel	Zwetschken	Marillen	Pfirsich
1.	33	32	24	29	32
2.	43	42	29	34	38
4.	64	179	42	49	192
6.	89	279	170	339	203
8.	114	306	178	363	212
10.	321	322	186	390	184
15.	387	290	196	394	101
20.	426	224	143	312	
25.	474				
30.	396				

Alter in Jahren	Ribisel und Stachelbeeren pro Strauch (3 m² Standfläche)	Himbeeren pro m²	Alter in Jahren	Erdbeeren pro m²
1.	5,7	4,2	1.	3,6
2.	26,0	6,9	2.	4,6
4.	26,9	6,0	3.	2,9
6.	23,5	5,0		
8.	19,4	3,7		
10.	15,1	2,5		

Die in den Tabellen angegebenen Werte für Obstbäume und -sträucher stellen Orientierungswerte dar, um die Feststellung der Vergütungswerte zu erleichtern.

Erläuterungen:

Es liegen ihnen durchschnittliche Marktpreise und mittlere Erträge zugrunde. Für Sorten mit besonderem Marktwert und bei Bäumen mit besonderem Pflege- und Kulturzustand (überdurchschnittliche Ernten) können Zuschläge gemacht, im gegenteiligen Fall Abschläge vorgenommen werden. Die Obstbaumrichtwerte gelten für Hoch- und Halbstämme auf starkwüchsigen Unterlagen.

Bewirtschaftungs- und Betriebserschwernisse sind durch Anrechnung eines entsprechenden Zuschlages zu berücksichtigen.

Das Holz der vergüteten Obstbäume ist dem Besitzer zur Verfügung zu stellen. Allfällige Rodungs- und Aufarbeitungskosten sind gesondert zu entschädigen.

Bei Erwerbsobstanlagen empfiehlt es sich, die Schätzung von einem hiezu befähigten Sachverständigen durchführen zu lassen.

1.1.6. Wald

Bei Waldgrundstücken muss bezüglich der Errechnung der Entschädigung unterschieden werden zwischen
a) Erwerb der Grundstücke (Abtretung für Straßenbauten etc.)
b) Einräumung von Dienstbarkeiten für Freileitungen, unterirdische Rohr- und Kabelleitungen etc.

ad a) In dem Fall, in dem das Grundstück oder ein Teil davon gekauft wird, kann die Entschädigung unter Zugrundelegung folgender Faktoren errechnet werden:
1. Bodenwert
2. Bestandeswert
3. Nebenschäden insbesondere Randschäden, Bewirtschaftungserschwernisse (Umwege, Durchschneidungen, Gebäude- und Maschinenüberhang bei größeren Waldablösen, erschwerte Bringung, ...), Hiebsunreife, Schlägerung zur Unzeit, Störung des Altersklassenverhältnisses des Gesamtbestandes.

ad b) Bei der Einräumung von Dienstbarkeiten bleibt der Grund und Boden im Eigentum des Land- und Forstwirtes. Bei der Ermittlung der Vergütung ist deshalb etwas anders vorzugehen. Im Bereich des Servitutsstreifens ist eine waldbauliche Nutzung nicht mehr bzw. nur mehr eingeschränkt (Freileitungen) möglich, sodass neben der Servitutsentschädigung (Einräumung der Dienstbarkeit und Bodenwertminderung, siehe Seite 18 f) der immerwährende Nutzungsentgang sowie die Hiebsunreife berechnet werden muss, der Entschädigungstitel „Bodenwert" entfällt deshalb in diesem Fall.

Nebenschäden sind wie unter Punkt a) angeführt zu berücksichtigen.

1.2. Folgeschäden

Die Folgeschadensbewertung kann pauschal oder gemäß jährlicher Schätzung erfolgen.

Treten nach Flurschäden in den darauffolgenden Jahren weitere Ernteverluste oder sonstige Beeinträchtigungen auf, sind sie als Folgeschäden zu werten (Minderertrag, verstärkter Unkrautwuchs, Bodensetzungen nach Künettenarbeiten, Zutagetreten von Steinmaterial nach unsachgemäßer Rekultivierung etc.).

Diese Folgeschäden können pauschal (prozentueller Zuschlag) oder gemäß jährlicher Schätzung abgegolten werden.

1.3. Rekultivierung und Wirtschaftserschwernisse

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von Grundstücken kann es neben den Aufwuchsschäden in Abhängigkeit von der Bodenart, Witterung, Bewuchs, Kulturart etc. zu verschiedenen Beeinträchtigungen kommen.

Bei Befahren von Grundstücken durch Fahrzeuge anlässlich der Zubringung von benötigten Baumaterialien (Maste, Mastteile, Leiterseile, Rohrmaterial, Beton für Fundierungsarbeiten, Zufuhr von Sand für Rohrbettungen usw.) oder anlässlich von Vermessungs- und Trassierungsarbeiten oder auch bei Bundesheermanövern kommt es zu unterschiedlichen Bodenverdichtungen. Diese Verdichtungen müssen, um eine ordentliche Bewirtschaftung zu gewährleisten, beseitigt werden. Sollte man mit einer Tiefackerung dabei nicht das Auslangen finden, müsste eine Untergrundlockerung (unter die Pflugsohle reichend) durchgeführt werden.

Bei allen vorübergehenden Grundinanspruchnahmen ist auf die weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Humusschicht Bedacht zu nehmen, da Humus in der Regel nur schwer käuflich zu erwerben ist.

Beim Künettenaushub ist daher auch strengstens auf den gesonderten Aushub und die getrennte Lagerung von Humus und Unterboden zu achten. Die Künettenverfüllung hat anschließend in umgekehrter Reihenfolge sorgfältig zu erfolgen.

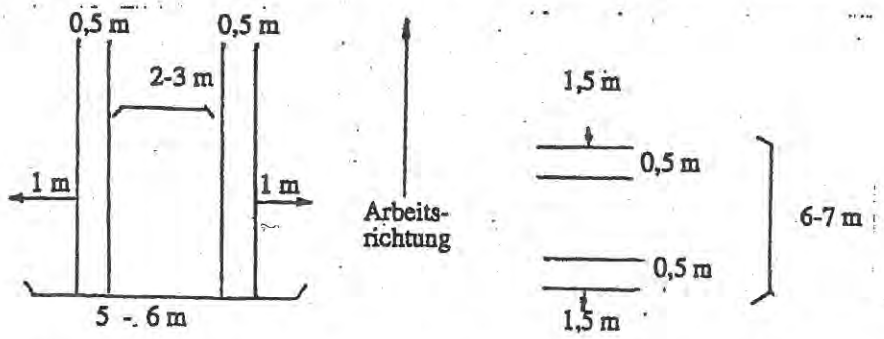
Auf vorübergehend beanspruchten Grundstücken ist die Entfernung von Fremdmaterialien unbedingt erforderlich, um Schäden an Maschinen, Geräten und allenfalls auch bei Tieren zu vermeiden.

Ermittlung der Entschädigungsfläche

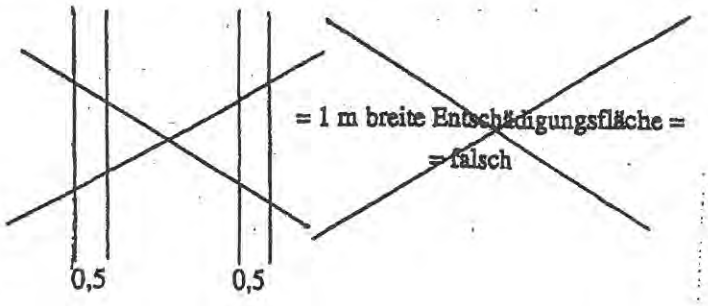
Bei der Befahrung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit schweren Fahrzeugen (Räder- oder Kettenfahrzeuge) wie beispielsweise im Zuge von Baumaßnahmen oder Bundesheermanövern entstehen Bodenverdichtungen in Form von Spuren.

Die Berechnung der Entschädigungsfläche kann sich in derartigen Fällen nicht ausschließlich auf die Spurenbreite (siehe Skizze) beziehen, sondern wird in

Das Ausmaß der Entschädigungsfläche bei Befahrung mit schweren Fahrzeugen kann sich nicht ausschließlich auf die Spurenbreite beziehen.



Abhängigkeit von der Arbeitsrichtung derart zu ermitteln sein:
Eine Addition der beiden im Beispiel angenommenen Spurbreiten von je 0,5 m ist unrichtig und deshalb nicht anwendbar.



Anbauverhinderung

Wird bei vorübergehender Inanspruchnahme von Grundstücken durch eine zu spät fertiggestellte Rekultivierung oder aus einem sonstigen Grund der Anbau auf Grundstücksteilen verhindert, so ist Entschädigung für jene Frucht zu leisten, die auf dem anschließenden Grundstücksteil angebaut ist.
Bei Anbauverhinderungen auf ganzen Feldstücken (Bewirtschaftungseinheiten) ist eine Vergütung von 0,18 €/ m² als angemessen zu bezeichnen.

Bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücksteilen nach der Saatvorbereitung sind folgende Vergütungen für nachstehende Arbeitsgänge bzw. getätigte Aufwendungen je m² zu leisten:

Stallmist (einschließlich Ausbringung und Einarbeitung)	0,17 €
Handelsdünger	0,06 €
Handelsdünger streuen	0,01 €
Kalkung	0,07 €
Stoppelsturz	0,03 €
Tiefackerung (bis zur Pflugsohle)	0,05 €
Eggen oder Schleifen	0,02 €
Fräsen	0,04 €
Untergrundlockerung (Tieflockerung)	0,16 €

Rekultivierungsmaßnahmen dienen auch der Reduktion von Folgeschäden.

Rekultivierung

Zur bestmöglichen Reduktion von Folgeschäden (zB Folgeertragsentgänge, Schäden an Maschinen) werden in vielen Fällen Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich sein, wobei die erforderlichen Schritte in Abhängigkeit vom Schadbild (Berücksichtigung der Spurentiefe und damit verbunden der Schwere der Bodenverdichtung, Ausmaß der Versteinung ...) festzulegen sind. Sofern die Rekultivierungsmaßnahmen nicht vom Verursacher selbst durchgeführt werden, sind sie entsprechend zu vergüten.

Rekultivierungskosten (Kosten je m²):

Beispiel:	Untergrundlockerung	0,16 €
	Fräsen	0,04 €
	Eggen (2-malig)	0,04 €
	Entschädigung insgesamt	**0,24 €**

Den oben angeführten Kosten liegen größere Rekultivierungsflächen zugrunde.

Wird mit diesen Bearbeitungsschritten aufgrund starker Verdichtungen oder zusätzlich erforderlicher Handarbeiten (zB Abklauben von Steinen, händisches Einebnen großer Bodenunebenheiten) 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.

Den oben angeführten Kosten liegen größere Rekultivierungsflächen zugrunde. Für Rüst- und Wegezeiten sowie zusätzlichen Arbeitsaufwand infolge von kleinflächigen Beanspruchungen ist eine Mindestentschädigung von 50 € zu berücksichtigen bzw. hat eine Bewertung nach tatsächlichem Aufwand zu erfolgen.

Auch bei sorgfältig erfolgter Rekultivierung wird bei großen Verdichtungen (nasse Witterung, schwere Fahrzeuge) die nachfolgende Feldfrucht Schäden zeigen, die speziell bei einer einmalig zu leistenden Vergütung (wie zB bei Bundesheerübungen) nach vorhandenen Erfahrungswerten abgeschätzt (Pauschalermittlung, siehe Punkt 1.2.) werden sollen.

Nachträgliche Reklamationen sind nämlich dann erfolglos. Solche Folgeschäden werden sich bei schweren Verdichtungen zwischen 50 und 100/200 % der durchschnittlichen Fruchtfolge bewegen.

Bei der Bewertung derartiger Schäden ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Schadenshöhe von der Schwere der Fahrzeuge, der Witterung, der Bodenart, dem Zustand der Parzelle (bebaut, unbebaut), der Fruchtart (ein- oder mehrjährige Kultur), Zeitpunkt der Schädigung usw. abhängig ist.

Dem Grundeigentümer gebührt für durch Abtrennung entstehende Mehrwege bei Eingriff in private Rechte eine angemessene Entschädigung.

Umwegeentschädigung
Soferne 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) und ha bearbeitetes Grundstück können in nachstehender Tabelle angeführte Werte angenommen werden.
Es handelt sich bei diesen Werten um Nettowerte, diese sind gemäß der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer zu erhöhen (siehe Seite 3). 1 m Steigungszunahme ist

	bei vorübergehender Erschwernis pro Jahr	bei dauernder Erschwernis einmalig
1. Acker, ackerfähiges Grünland	19 €	630 €
2. absolutes Dauergrünland 2- und mehrmähdig, 1-mähdig	17 €	560 €
3. Weingärten, Obstgärten Erwerbsgartenbau	gesondert zu schätzen	
4. Wald	gesondert zu schätzen	

gleichzusetzen einer Mehrentfernung von 50 m. Betriebsindividuellen Schätzungen ist jedenfalls der Vorzug zu geben.

Arbeitserschwernisse infolge An- oder Durchschneidung
(Feldverkürzung, Formverschlechterung)
Die Behinderung der Feldarbeit infolge An- oder Durchschneidung eines Grundstückes verursacht erhebliche Verluste an Arbeitszeit und außerdem Verluste an bearbeiteter Fläche (zB doppelte Anwand 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.

Feldlängenverkürzungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten.

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 Anteiles von Vorgewenden sind zu entschädigen. Diesbezüglich wurden entsprechende EDV-Applikationen entwickelt, mit welchen bei Eingabe der relevanten Sachverhalte angemessene Entschädigungen errechnet werden.

Formverschlechterung
Bei Grundinanspruchnahmen, 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.

Formverschlechterungen erschweren die Bewirtschaftung und verursachen Ertragsentgänge.

Bei Hackfrüchten kann ein ordnungsgemäßer Anbau sowie eine ordnungsgemäße Pflege und Ernte überhaupt unmöglich werden. Zu den Hackfrüchten ist in diesem Fall auch Mais zu rechnen. Vorzugsweise wird eine Entschädigungsfeststellung mittels hiefür entwickelter EDV-Programmen durchgeführt.

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 (zB Acker auf Hutweide oder Waldboden) bzw. die verbleibende Fläche ebenfalls einzulösen.

2. Entschädigung bei dauernder Grundinanspruchnahme

2.1. Grundabtretung

Bei der Dauerinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen ist der Verkehrswert nach 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.

Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
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 eventuell entsprechend der Grundpreisschwankung des betroffenen Gebietes zu valorisieren.

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.

Vorwiegend sind Vergleichspreise, die nicht mehr als 4 Jahre zurückliegen, zur Verkehrswertfeststellung heranzuziehen. Kaufpreise, bei denen angenommen wird, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Übergabebewertung, Verlassenschaftsbewertung, Grundverkehr zwischen Verwandten) beeinflusst worden 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 (zB 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 angenommenen Nutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag zuzüglich nicht einsparbarer Kosten oder Deckungsbeitrag.

Ergeben sich bei Anwendung beider Methoden unterschiedliche Verkehrswerte, so hat sich die Bemessung der Entschädigung nach dem höheren Wert zu richten. Das Ertragswertverfahren findet vielfach nur subsidiär Anwendung.

Zu dem errechneten Verkehrswert (fast immer nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt) können gegebenenfalls noch Zuschläge kommen (zB für nachgewiesenen Überhang bei Gebäuden sowie bei Maschinen und Geräten, Umwege bei bisheriger Zufahrtsmöglichkeit über eigene Flächen, Durchschneidung ...). 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 Arbeitserschwernis eintritt.

Grundstücke, die zufolge eines Flächenwidmungsplanes anders als zur landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wären gesondert, entsprechend ihrer Widmung, zu beurteilen.

2.2. Einräumung von Leitungsrechten

Ein durch eine Dienstbarkeit belastetes Grundstück ist im Vergleich zu einem gleichwertigen unbelasteten Grundstück in seinem Gesamtwert gemindert.

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 nach oberstgerichtlichen Entscheiden ein durch eine Leitung belastetes Grundstück im Vergleich zu einem gleichwertigen unbelasteten Grundstück in seinem Gesamtwert gemindert ist.

2.2.1. Freileitungen

Bei der Errichtung von Freileitungen wird im Besonderen auf das bestehende Übereinkommen mit der Netz NÖ GmbH, Wienenergie bzw. im Bedarfsfall mit der APG und den ÖBB verwiesen. Die Entschädigung gliedert sich in die Maststandorts- und Überspannungsentschädigung.

Bei Freileitungen gebührt eine Entschädigung für die Überspannung und die Situierung von Maststandorten.

Die Überspannungsentschädigung für nicht servitutsgeschützte 20 kV-Freileitungen ist entsprechend von der vorliegenden Nutzungsart festgelegt; die Überspannungsentschädigung für servitutsgeschützte 20 kV- und 110 (220) kV-Freileitungen ist in Abhängigkeit vom durchschnittlichen Verkehrswert der Grundstücke, der Nutzungsart sowie der Breite des Dienstbarkeitsstreifens aus gesonderten Tabellen zu entnehmen.

Die Maststandortsentschädigungen 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. Diese Entschädigungswerte sind ebenfalls aus gesonderten Tabellen zu entnehmen.

Zusätzlich gebührt dem betroffenen Grundeigentümer bei der Errichtung von Stahlgittermasten mit aufgelösten Fundamenten eine Entschädigung (Acker, ackerfähiges Grünland, absolutes Dauergrünland und Kulturweide) zur Abgeltung des verstärkten Verunkrautungspotentials.

2.2.2. Unterirdische Leitungen

Für Öl- und Erdgaspipelines mit größerem Durchmesser werden jeweils vor Bau einer solchen Leitung entsprechende Entschädigungsübereinkommen getroffen.
Alle Entschädigungen für die Einräumung eines verbücherbaren Servituts und die damit verbundenen Bodenwertminderungen werden je Servitutsquadratmeter errechnet und stellen einmalige Vergütungen dar. Die Höhe der Entschädigungsbeträge (Abgeltung der Bereitschaft zur Einräumung der Dienstbarkeit und Abgeltung der Bodenwertminderung des Gesamtgrundstückes) ist einerseits abhängig von der betroffenen Kulturart und andererseits vom ortsüblichen Verkehrswert. Derzeit werden nachfolgende Werte für Rohrleitungen als angemessen bezeichnet.

Verkehrswert	Entschädigungssatz je m² Servitutsfläche		
	Acker und ackerfähiges Grünland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide	Forst
bis 2,50 €	4,40 €	3,60 €	2,70 €
2,51 € - 5,00 €	5,60 €	4,50 €	3,30 €
5,01 € - 9,00 €	7,00 €	5,50 €	4,00 €
über 9,00 €	gesonderte Vereinbarung		

Bei unterirdischen Leitungen (Erdöl-, Gas-, Kabel-, überörtliche Wasserleitungen und Abwasserkanäle) wird auf die entsprechenden Übereinkommen mit den Gesellschaften der Energieversorger und verschiedenen Verbänden verwiesen.

Für andere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, wie zB Hutweiden, beträgt die Entschädigung 2 Euro je Dienstbarkeitsquadratmeter.

Die Servitutsbreite, aus der sich die Servitutsfläche errechnet, ist abhängig vom Leitungsdurchmesser, dem transportierten Medium und behördlichen Vorschriften, sie beträgt im Minimum 2 m. Die Einräumung eines Servitutsstreifens sichert dem Betreiber auch künftig das Recht, im Falle von notwendigen Sanierungs- oder Reparaturarbeiten, soferne Gefahr im Verzug ist, ohne weiteres Befragen des Grundeigentümers diesen befahren zu können. Dabei verursachte Schäden sind jedoch gesondert zusätzlich zu bewerten und zu vergüten.

Zur Ermittlung einer Mindestbreite des Servitutsstreifens bei Abwasserleitungen wird folgende Vorgangsweise empfohlen:

Ausgehend von den Außenkanten des Kanalrohres ist jeweils ein Streifen von 1 m Breite in Ansatz zu bringen. Der so ermittelte Wert ist auf den jeweils nächsten halben Meter aufzurunden (zB Rohrdurchmesser 80 cm: Servitutsstreifenbreite = 3 m).

Breite des Dienstbarkeitsstreifen

Gelangen im Zuge der Errichtung einer Kanalleitung Schächte auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Verlegung, so sind diese – soferne sie nicht als Unterflurschächte (Mindesttiefe 0,8 bis 1 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 den Richtsätzen für Stützpunktentschädigungen zu entnehmen. Für niveaugleich verlegte Schächte ist ein Drittel des Wertes eines über Niveau ragenden Schachtes heranzuziehen.

zB ein Schacht mit einem Durchmesser von 1 m, niveaugleich verlegt

		Acker, ackerfähiges Grünland	absolutes Dauergrünland und Kulturweide	Forst
Hektarsatz	unter 763 €	1.002 €	753 €	336 €
"	763 € - 1.526 €	1.164 €	874 €	390 €
"	über 1.526 €	1.325 €	995 €	444 €

Schachtentschädigung

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