

Rechtliche Rahmenbedingungen und Grenzen des Vertragswasserschutzes

Tatjana Dworak^{1*}

Zusammenfassung

In der Regel werden Wasserversorgungsanlagen durch behördliche Festlegung eines Schutzgebietes und behördliche Anordnungen gemäß § 34 Abs 1 Wasserrechtsgesetz 1959 vor Verunreinigung bzw Beeinträchtigung geschützt. Es besteht jedoch generell Einvernehmen darüber, dass der Schutz von Wasserversorgungsanlagen auch im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen erfolgen kann. Der Schutz durch privatrechtliche Vereinbarungen wird als Vertragswasserschutz bezeichnet. Während die fachliche Ausgestaltung des Vertragswasserschutzes oft diskutiert wird, fehlt bisher eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem erforderlichen und zweckmäßigen rechtlichen Inhalt solcher Vereinbarungen.

Beim Wasserverband Umland Graz wird der Schutz der Wasserversorgungsanlagen zukünftig durch den Vertragswasserschutz gewährleistet. Es wurden mit allen vom Schutzgebiet betroffenen Grundstückseigentümern entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen. Die dabei gewonnenen Erfahrungen hinsichtlich des Inhaltes solcher Vereinbarungen werden nachfolgend dargestellt.

Schlagwörter: Wasserversorgungsanlagen, Schutzgebiete, Schutzgebietsbescheide, privatrechtliche Vereinbarungen, Wasserverband Umland Graz

Einleitung

Gemäß § 34 Abs 1 Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG) kann zum Schutze von Wasserversorgungsanlagen gegen Verunreinigung oder gegen eine Beeinträchtigung ihrer Ergiebigkeit die zur Bewilligung dieser Anlagen zuständige Wasserrechtsbehörde² durch Bescheid

- besondere Anordnungen über die Bewirtschaftung oder sonstige Benutzung von Grundstücken und Gewässern treffen,
- die Errichtung bestimmter Anlagen untersagen und
- entsprechende Schutzgebiete bestimmen.

Darüber hinaus kann die Behörde den Betrieb bestehender Anlagen und Unternehmungen im notwendigen Ausmaß einschränken³. Derartige Bescheide werden **Schutzgebietsbescheide** genannt. Die besonderen Anordnungen sind tunlichst gleichzeitig in jenem Bescheid, mit dem die wasserrechtliche Bewilligung für die zu schützende Anlage erteilt wird, zu treffen. Eine gesonderte Festlegung ist jedoch zulässig. Die Änderung solcher Anordnungen ist zulässig,

wenn der Schutz der Wasserversorgung dies gestattet oder erfordert⁴.

Zum Schutz der allgemeinen Wasserversorgung kann der Landeshauptmann⁵ gemäß § 34 Abs 2 WRG mittels Verordnung ein zu bezeichnendes Einzugsgebiet als Schongebiet bestimmen und wassergefährdende Maßnahmen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterwerfen bzw. bestimmte Maßnahmen gänzlich oder teilweise verbieten oder die Durchführung nur in bestimmter Weise zulassen (**Schongebietsverordnung**).

Festgehalten werden kann also: Der Schutz von Wasserversorgungsanlagen erfolgt im engeren Umgebungsbereich der Wasserfassung durch die Festlegung eines Schutzgebietes mittels Bescheid. Regelmäßig erfolgt eine Unterteilung in ein engeres und ein weiteres Schutzgebiet oder zum Beispiel in die Zonen I und II. Innerhalb der festgelegten Schutzgebiete gelten bestimmte Beschränkungen für die Bewirtschaftung von Grundstücken und die Errichtung bestimmter Anlagen. Mittels Verordnung kann sofern erforderlich über das Schutzgebiet hinaus ein größerer Bereich als Schongebiet festgelegt und können Bewilligungs- und Anzeigepflichten bzw sonstige Ge- und Verbote vorgesehen werden.

Dieser Beitrag widmet sich im Folgenden der Festlegung von Schutzgebieten und Vorschreibung von Anordnungen mittels Schutzgebietsbescheid und deren Ersatz durch den Vertragswasserschutz. In den Schongebieten wird der Vertragswasserschutz regelmäßig schon deshalb ausscheiden, weil behördliche Bewilligungs- und Anzeigepflichten nicht vertraglich geregelt werden können; derartige Pflichten können nur durch Verordnung oder Gesetz normiert werden.

Schutzgebietsbescheide

Schutzgebietsbescheide sind nicht Bestandteil der für die Wasserversorgung erteilten wasserrechtlichen Bewilligung. Voraussetzung für die Erlassung eines Schutzgebietsbe-

² Zuständige Behörde bei nicht bewilligungspflichtigen Wasserversorgungsanlagen ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Keiner Bewilligung bedürfen Nutzungen des Grundwassers durch den Grundeigentümer für den notwendigen Haus- und Wirtschaftsbedarf, wenn die Förderung durch handbetriebene Pump- oder Schöpfwerke erfolgt oder wenn die Entnahme in einem angemessenen Verhältnis zum eigenen Grund steht.

³ Dies erst nach Anhörung der gesetzlichen Interessensvertretungen.

⁴ § 34 Abs 1 letzter Satz WRG.

⁵ In bestimmten Fällen der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft; siehe § 34 Abs 2a WRG.

¹ Rechtsanwältin, Eisenberger & Herzog Rechtsanwälts GmbH, office Graz: Hilmgasse 10, A-8010 GRAZ, office Wien: Wienerbergstraße 11, A-1100 WIEN

* Ansparchpartner: Dr. Tatjana Dworak, t.dworak@ehlaw.at



scheides ist aber immer das Vorliegen einer wasserrechtlich genehmigten Wasserversorgungsanlage⁶. Schutzgebietsbescheide enthalten – neben der Festlegung des Schutzgebietes – Anordnungen, die im öffentlichen Interesse an einer einwandfreien Wasserversorgung erlassen werden⁷. Die Anordnungen sind daher Gegenstand amtswegiger Ermittlungen. Die Anordnungen sind von Amts wegen oder über Antrag zu ändern, wenn sie nicht mehr erforderlich sind oder der Schutz nicht ausreichend ist. In diesen Fällen ist die Behörde verpflichtet, die Anordnungen entweder zu lockern oder zu verschärfen. § 34 Abs 1 WRG ist nämlich der Grundsatz der Eingriffsminimierung immanent. Anordnungen im Sinne dieser Gesetzesstelle sollen nur in dem Ausmaß getroffen werden, in dem sie im öffentlichen Interesse an einer einwandfreien Wasserversorgung erforderlich sind.⁸

Schutzgebietsbescheide richten sich an die Eigentümer der innerhalb der Schutzzone gelegenen Grundstücke. Schutzgebietsbescheiden kommt dingliche Wirkung zu. Diese dingliche Wirkung hat zur Folge, dass jeder Eigentümer der davon betroffenen Grundstücke die Wirkung gegen sich gelten lassen muss.⁹ Schutzgebietsbescheide werden also durch einen Eigentümerwechsel nicht berührt.¹⁰ Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten (Beschränkungen, Entschädigung) gehen automatisch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes über. Aus diesem Grunde sind die sich aus den bescheidmäßigen Anordnungen ergebenden Beschränkungen auf Antrag der Wasserrechtsbehörde im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung dient dazu, allfällige Erwerber eines Grundstückes auf die bestehenden Beschränkungen hinzuweisen.

Für die Eigentümer der vom Schutzgebiet betroffenen Grundstücke bedeuten die bescheidmäßigen Anordnungen eine Einschränkung in der freien Verfügungsmacht über ihre Grundstücke. Sie können sich sowohl gegen die Einbeziehung in das Schutzgebiet als auch gegen die einzelnen Anordnungen zur Wehr setzen.¹¹ Sie können zum Beispiel vorbringen, dass einzelne Anordnungen für den Schutz der Wasserversorgungsanlage nicht notwendig sind.

Gemäß § 34 Abs 4 WRG sind diejenigen, die ihre Grundstücke nicht auf die Art oder in dem Umfang nutzen können, wie es ihnen auf Grund bestehender Rechte zusteht, dafür vom Wasserberechtigten angemessen zu entschädigen (§ 117 WRG).¹² Ein Entschädigungsanspruch setzt eine Einschränkung in der bisherigen Nutzung des Grundes durch die Anordnungen und die Rechtmäßigkeit dieser Nutzung voraus.¹³ Gegen eine bescheidmäßig festgelegte Entschä-

digung ist eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht¹⁴ nicht zulässig. Es kann nur ein Antrag beim örtlich zuständigen Landesgericht gestellt werden, das dann über die Entschädigung entscheidet.

Der Vertragswasserschutz

Allgemeines

Nach herrschender Auffassung¹⁵ besteht die Möglichkeit, Wasserversorgungsanlagen auch durch privatrechtliche Vereinbarungen zu schützen (sogenannter Vertragswasserschutz). Die Behörde hat nämlich nur insoweit bescheidmäßig einzuschreiten, als dies „zum Schutze von Wasserversorgungsanlagen“ erforderlich ist. Wenn die Sicherstellung der Wasserversorgung auf andere Weise gewährleistet ist, nämlich durch privatrechtliche Vereinbarungen, bedarf es keiner behördlichen Anordnungen. In der Regierungsvorlage zur Novelle BGBl I 82/2003¹⁶, mit dem allerdings nur die Überschrift zu § 34 WRG geändert wurde, wird zum Vertragswasserschutz ausgeführt:

„Sollte der notwendige Schutz – zB. künftig auch in Form von ergänzenden Maßnahmen – allerdings ohnehin bereits auf andere Weise (etwa durch vertragliche Regelung zwischen dem Wasserberechtigten und den Betroffenen über entsprechende Bewirtschaftungsformen) sichergestellt werden, steht das WRG 1959 einer derartigen Lösung nicht entgegen, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass kein unmittelbarer behördlicher Handlungsbedarf zur amtswegigen Anordnung von Maßnahmen gemäß § 34 WRG 1959 besteht. Auch im Fall einer vertraglichen Vorgehensweise ist die frühzeitige Kooperation mit der Wasserrechtsbehörde erforderlich, damit Art und Umfang der zum Schutz der Wasserversorgung erforderlichen Maßnahmen hinreichend abgeklärt werden kann.“

Während die technische Ausgestaltung des Wasserschutzes ausreichend diskutiert wird, hat sich die Literatur noch nicht näher mit der rechtlichen Ausgestaltung des Vertragswasserschutzes und deren Problemen beschäftigt. Es handelt sich um rechtliches „Neuland“. Bei der Ausgestaltung der Vereinbarungen über den Vertragswasserschutz bedarf es aber besonderer Vorsicht. Im Rahmen des Vertragswasserschutzes müssen sämtliche Wirkungen, die sonst der Bescheid entfaltet bzw im Gesetz geregelt sind, bedacht werden. Es bedarf zB einer Bestimmung über den Rechtsübergang, der aufgrund der dinglichen Wirkung des Bescheides sonst automatisch erfolgt. Ebenso ist konkret zu vereinbaren, wann die Vereinbarung in Kraft treten soll; Bescheide entfalten ihre Wirkungen mit Eintritt der Rechtskraft. Nachfolgend wird aufgrund der – im Zusammenhang mit dem vertraglichen Schutz der Brunnen des Wasserverbandes Umland Graz gewonnenen – Erfahrungen der notwendige und sinnvolle Inhalt von derartigen Vereinbarungen dargelegt.

⁶ Bzw das Vorhandensein einer bewilligungsfreien Wasserversorgungsanlage.

⁷ Siehe zB VwGH 28.04.2005, 2004/07/0197.

⁸ VwGH 22.04.2010, 2008/07/0099.

⁹ VwGH 21.06.2007, 2005/07/0086.

¹⁰ Siehe VwGH 28.05.1991, 90/07/0123.

¹¹ VwGH 22.04.2010, 2008/07/0099.

¹² Siehe auch VwGH 27.06.2013, 2010/07/0205.

¹³ VwGH 30.11.1967, 1523/66.

¹⁴ Bis 31.12.2013 Berufung an die Berufungsbehörde. Mit der am 01.01.2014 in Kraft getretenen Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 geht der Rechtszug zum Verwaltungsgericht.

¹⁵ Siehe zB *Oberleitner/Berger*, WRG³, § 34 Rz 18 mit Hinweis auf *Grabmayr/Rossmann*.

¹⁶ RV 121 BlgNR 22. GP, 11.

Bisheriger Verfahrensablauf

Beim Wasserverband Umland Graz wurden im Zuge der Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen um zwei Brunnen erstmalig mit allen vom Schutzgebiet betroffenen Grundstückseigentümern privatrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen. Der Schutz der Wasserversorgungsanlagen erfolgt also durch Vertragswasserschutz. Konkret ging es aber nicht nur darum, die neuen Brunnenanlagen zu schützen, sondern auch die schon bestehenden. Für diese gab es bereits Schutzgebietsbescheide. Der Wasserverband Umland Graz hatte im Jahr 2005 die Lockerung der in diesen Bescheiden getroffenen Anordnungen beantragt. Die im Bescheid enthaltenen strengen Anordnungen waren nicht mehr erforderlich, sie führten aber natürlich zu hohen Entschädigungszahlungen. Die Grundstückseigentümer sprachen sich im Verfahren gegen die Lockerung aus. Nach achtjähriger Verfahrensdauer konnte der „Streit“ beigelegt werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass bei Redaktionsschluss zu diesem Artikel zwar die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern alle unterfertigt waren. Allerdings lag die wasserrechtliche Bewilligung für die zwei neuen Brunnen noch nicht rechtskräftig vor; die Schutzgebietsbescheide für die bestehenden Brunnen wurden ebenfalls noch nicht rechtskräftig abgeändert.

Zur Festlegung des Schutzgebietes

Grundsätzlich wird die erforderliche Ausdehnung eines Schutzgebietes um eine Wasserversorgungsanlage durch Amtssachverständige erhoben und im Bescheid festgelegt bzw. genau bezeichnet. Nun stellt sich die Frage, ob es möglich ist, die Lage des Schutzgebietes auch zu vereinbaren. Diese Frage ist grundsätzlich mit Ja zu beantworten. Denn sobald vertraglich mit allen Eigentümern der Grundstücke, die in einer sachverständig geprüften Schutzzone liegen, eine Vereinbarung über die erforderlichen Beschränkungen abgeschlossen wurde, sind behördliche Anordnungen entbehrlich. Es empfiehlt sich jedoch, die durch einen privaten Sachverständigen vorgeschlagene Ausdehnung des Schutzgebietes (und in der Folge auch die vereinbarten Bewirtschaftungseinschränkungen) mit der Behörde bzw. ihren Amtssachverständigen zu akkordieren, sodass weitere behördliche Festlegungen nicht erforderlich sind.

Rechtlich fraglich ist, ob das Schutzgebiet mittels Bescheid festgelegt, die konkreten Beschränkungen jedoch vereinbart werden können. Eine bescheidmäßige Festlegung des Schutzgebietes kann insbesondere dann geboten sein, wenn mit einzelnen vom Schutzgebiet betroffenen Grundstückseigentümern keine Einigung gefunden werden kann. In diesem Fall empfiehlt es sich, das Schutzgebiet mittels Bescheid für alle festzulegen, Anordnungen wären nur jenen Grundstückseigentümern gegenüber bescheidmäßig vorzuschreiben, mit denen keine Vereinbarung abgeschlossen wurde (dies gilt natürlich nur insoweit der vertragliche Schutz für die Gewährleistung einer einwandfreien Wasserversorgung ausreicht). Die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise erscheint möglich, da sich jeder Grundstückseigentümer gegen die Einbeziehung wehren kann.

Sofern die Festlegung der Schutzzone in der Vereinbarung selbst erfolgt, ist zu beachten, dass nachträgliche Änderungen möglich bleiben. Die Ausdehnung der Schutzgebiete kann sich aufgrund neuer Erkenntnisse nachträglich ändern. Durch die Änderung können bestimmte Grundstücke aus dem Schutzgebiet herausfallen. Es muss also möglich sein, die Vereinbarung mit diesen Grundstückseigentümern aufzukündigen. Es kann auch ein Mechanismus für das automatische Außerkrafttreten der Vereinbarung vorgesehen werden, wenn das Schutzgebiet (zum Beispiel durch einen gemeinsam bestimmten Sachverständigen) abgeändert wird.

Anordnungen und ihre Abänderung

Beim Vertragswasserschutz muss vorab (sachverständig) eruiert werden, welche Bewirtschaftungseinschränkungen, Bauverbote usw. für das konkrete Schutzgebiet erforderlich sind. Es empfiehlt sich, diese Beschränkungen möglichst detailliert in die Vereinbarung aufzunehmen, um spätere Auslegungsschwierigkeiten keinen Platz zu lassen. Gleichzeitig mit den vereinbarten Beschränkungen sollten entsprechende Kontrollmechanismen festgelegt werden. Ein solcher Kontrollmechanismus kann zum Beispiel in der Aufzeichnungspflicht über die verwendeten Düngermittel und die Mengen bestehen.

Im Laufe der Zeit können Änderungen der Beschränkungen erforderlich werden. Bei bescheidmäßigen Anordnungen hat die Behörde diesfalls die Anordnungen zu lockern oder zu verschärfen. Die Vereinbarung sollte ebenfalls eine Möglichkeit enthalten, die einmal vereinbarten Beschränkungen wieder abändern zu können. Einvernehmliche Änderungen sind immer zulässig, doch stellt dies zumeist wieder einen großen Aufwand dar, da alle wieder an den „Verhandlungstisch“ müssen. Es können daher in der Vereinbarung bestimmte Mechanismen für die Abänderung vorgesehen werden. Zum Beispiel können sich die Vertragsparteien darauf einigen, dass bei beabsichtigter Änderung ein gemeinsamer Sachverständiger zu bestellen ist, der feststellt, welche konkreten Beschränkungen noch oder nicht mehr erforderlich sind. An diese Feststellung sind die Vertragsparteien gebunden. Natürlich haben Änderungen der Beschränkungen auch auf die Höhe der Entschädigung Auswirkungen. Es ist daher in der Vereinbarung dafür Vorsorge zu tragen, dass die Entschädigung bei Änderung der Beschränkungen angepasst werden kann. Dies kann auch durch einen gemeinsam zu bestellenden Sachverständigen erfolgen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass behördliche Anordnungen immer den Vereinbarungen vorgehen müssen. Die Behörde darf bei bestehendem Vertragswasserschutz nur insoweit tätig werden, als dies zum Schutze einer Wasserversorgungsanlage notwendig ist. Gelangt die Behörde (bzw. ihre Amtssachverständigen) zur Auffassung, dass die getroffenen Vereinbarungen für den Schutz der Wasserversorgungsanlage nicht ausreichen, kann sie ergänzende oder andere Anordnungen bescheidmäßig vorschreiben. Sofern solche bescheidmäßigen Anordnungen erfolgen, kann die Vereinbarung nur subsidiär gelten.

Dingliche Wirkung / Rechtsnachfolger

Schutzgebietsbescheide haben dingliche Wirkung. Sie gehen automatisch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über. Privatrechtliche Vereinbarungen binden grundsätzlich nur die Vertragsparteien. In die Vereinbarung ist daher eine eigene Rechtsnachfolgeklausel aufzunehmen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist zu verpflichten, die Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden. Es empfiehlt sich auch die Aufnahme einer Verpflichtung zur Bekanntgabe einer eingetretenen Rechtsnachfolge. Für den jeweils Wasserberechtigten ist der Rechtsübergang insofern von Bedeutung, als die Entschädigung ab der Übertragung des Eigentums dem neuen Eigentümer gebührt.

Im Übrigen empfiehlt sich die Aufnahme einer Verpflichtung zur Überbindung der Anordnungen an allfällige Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte. Zwar haftet der jeweilige Eigentümer als Vertragspartner für die Einhaltung der getroffenen Anordnungen. Eine gesonderte Bestimmung verdeutlicht den Grundstückseigentümern aber diese Verpflichtung.

Inkrafttreten der Vereinbarungen und Dauer

Die bescheidmäßige Festlegung eines Schutzgebietes und die Beschreibung von Anordnungen setzen das Vorliegen einer rechtskräftig bewilligten Wasserversorgungsanlage voraus. Das Schutzgebiet und die Anordnungen gelten mit Eintritt der Rechtskraft des Schutzgebietsbescheides. Beim Vertragswasserschutz bedarf es einer genauen Regelung, wann die Vereinbarung in Kraft treten soll. Zu vereinbaren ist, dass die vereinbarten Beschränkungen erst mit der rechtskräftigen wasserrechtlichen Bewilligung der Wasserversorgungsanlage Geltung erlangen. Dies kann in Form einer aufschiebenden Bedingung erfolgen.

Insbesondere bei landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen spielt die zeitliche Komponente und das Inkrafttreten der Vereinbarung eine große Rolle. Es kann zu unverhältnismäßigen Einschränkungen des Grundstückseigentümers führen, wenn beispielsweise die wasserrechtliche Bewilligung kurz vor der Ernte rechtskräftig wird, damit die Bewirtschaftungseinschränkungen Geltung erlangen, das Grundstück aber mit einer nach der Vereinbarung nicht zulässigen Kultur bepflanzt ist. In diesem Fall müsste der Grundstückseigentümer die unzulässige Kultur unverzüglich (womöglich noch vor Erlangung der Reife) entfernen. Um dies zu verhindern können „Bewirtschaftungsjahre“ oder „Bewirtschaftungsperioden“ festgelegt werden, mit deren Beginn die Beschränkungen frühestens gelten (zum Beispiel kann der Zeitraum 01.03. bis 28. bzw 29.02. als Bewirtschaftungsjahr festgelegt werden, die Vereinbarung gilt dann ab der rechtskräftigen wasserrechtlichen Bewilligung, die Bewirtschaftungseinschränkungen sind jedoch frühestens ab dem nächsten Bewirtschaftungsjahr einzuhalten). Die Einhaltung ab Beginn des nächsten Bewirtschaftungsjahres ist natürlich nur insoweit möglich, als der Wasserschutz dadurch nicht gefährdet wird.

Eine Besonderheit stellen jene Fälle dar, bei denen der Vertragswasserschutz für bestehende Wasserversorgungsanlagen nachträglich eingeführt wird und es bereits rechtskräftige Schutzgebietsbescheide gibt. Hier genügt der Abschluss der Vereinbarungen nicht, da der rechtskräftige Schutzgebiets-

bescheid weiterhin gilt. Die Vereinbarung muss daher der Behörde vorgelegt werden, die dann auf Basis dieser die vorliegenden Bescheide aufheben oder abändern kann bzw muss.¹⁷ Soweit ein vertraglicher Schutz besteht, bedarf es nämlich keiner gesonderten bescheidmäßigen Festlegungen mehr.

Die jeweiligen Vereinbarungen sollten auf die Dauer des rechtmäßigen Bestandes der jeweiligen Wasserversorgungsanlage abgeschlossen werden. Wie oben schon ausgeführt, sollten jedoch Änderungen möglich bleiben.

Entschädigung

Nach § 34 Abs 4 WRG sind diejenigen, die aufgrund der Anordnungen ihre Grundstücke oder Anlagen oder ein Nutzungsrecht im Sinne des Grundsatzgesetzes 1951 über die Behandlung der Wald- und Weidenutzungsrechte sowie besonderer Felddienstbarkeiten nicht auf die Art oder in dem Umfang nutzen können, wie es ihnen aufgrund bestehender Rechte zustünde, angemessen zu entschädigen. Ein Entschädigungsanspruch nach § 34 Abs 4 WRG setzt eine Einschränkung in der bisherigen Nutzung des Grundes durch die behördliche Maßnahme und die Rechtmäßigkeit dieser Nutzung voraus.¹⁸ Bei einer erst in Aussicht genommenen Nutzung besteht – solange nicht alle erforderlichen Bewilligungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen – kein Entschädigungsanspruch.¹⁹

Vor Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung ist daher zu prüfen, inwieweit der jeweilige Grundstückseigentümer sein Grundstück nicht mehr – wie bisher rechtlich zulässig – benützen kann. Im Ausmaß der Beschränkung ist er zu entschädigen. Eine reine Wertminderung ist jedoch nicht entschädigungsfähig.²⁰ Regelmäßig empfiehlt es sich, auch die Entschädigungsbeträge für die jeweiligen Beschränkungen von einem Sachverständigen feststellen zu lassen.

Da die Vereinbarungen über lange Zeit Geltung haben können, sollte eine Wertsicherung vereinbart werden. Gebräuchlich für die Wertsicherung ist die Heranziehung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex (VPI). Es kann aber auch ein anderer Index vereinbart werden.

Schlussbemerkung und Ausblick

Derzeit wird vom Vertragswasserschutz selten Gebrauch gemacht. Der Grund dafür dürfte darin liegen, dass die vertragliche Ausgestaltung solcher Vereinbarungen durchaus komplex sein kann. Regelmäßig wird daher eine behördliche Festlegung des Schutzgebietes und Vorschreibung von Anordnungen bevorzugt.

Die Möglichkeiten des Vertragswasserschutzes sollten aber nicht unterschätzt werden. Er bietet eine flexible Gestaltungsmöglichkeit des Wasserschutzes. Zudem können damit langwierige Verfahren vor Behörden und Gerichten vermieden werden. Häufig ist außerhalb der formellen Verfahren auch einfacher eine Einigung zu erzielen. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall vor Erlassung eines Schutzgebietsbescheides einen Einigungsvertrag mit den Grundstückseigentümern zu unternehmen.

¹⁷ Vgl § 34 Abs 1 letzter Satz WRG.

¹⁸ VwGH 27.10.1066, 745/66; 30.11.1967, 1523/66.

¹⁹ VwGH 22.05.1984, 83/07/0345.

²⁰ VwGH 22.05.1984, 83/07/0354; 12.06.1984, 81/07/0228.