

Flaschenhalse der Umsetzung

Flächenverfügbarkeit

Landsiedlung Baden-Württemberg
Umsetzungsagentur Moorschutz



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT,
KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT



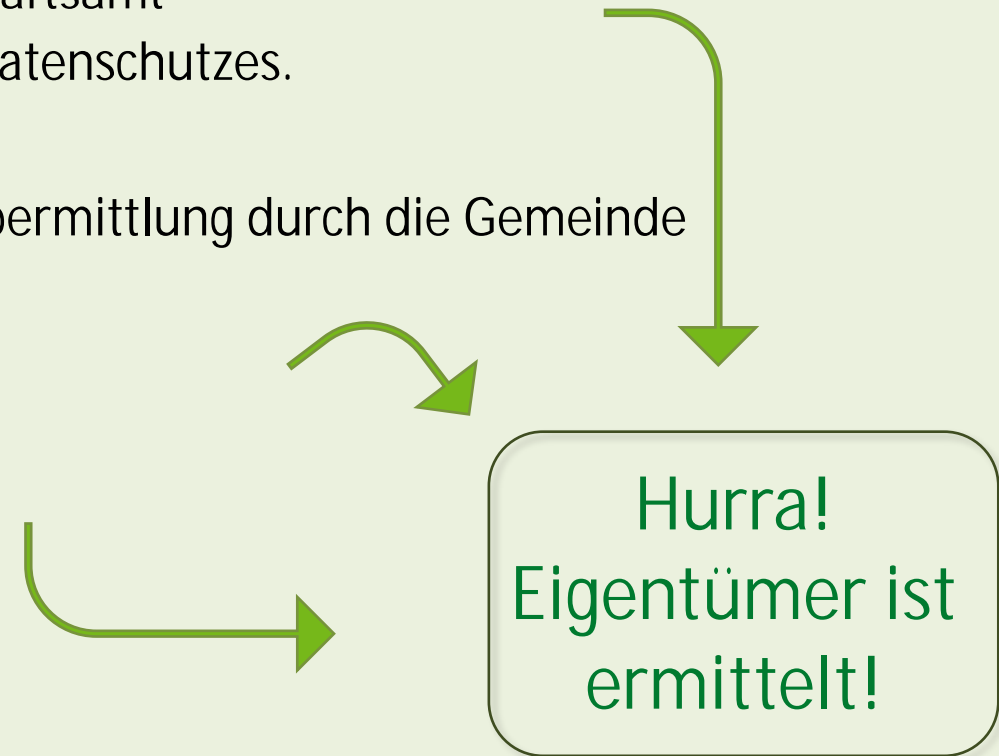
Regierungspräsidium
Tübingen

LSBW 
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Die Maßnahmenfläche für die Wiedervernässung ist definiert. Wie geht es nun weiter?

Wer ist der Eigentümer des Flurstücks?

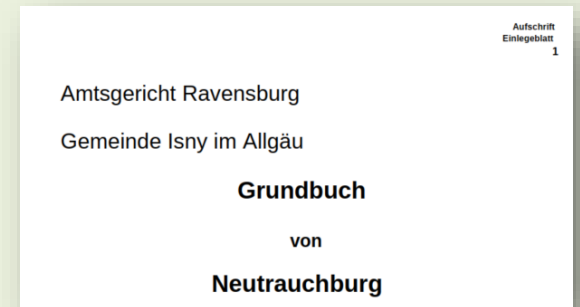
- Anfrage bei der Gemeinde oder beim Landwirtschaftsamt
 - Auskunft wird i.d.R. abgelehnt aus Gründen des Datenschutzes.
- Formulierung des Anliegens in einem Brief und Übermittlung durch die Gemeinde oder das Landwirtschaftsamt an den Eigentümer
 - Rückmeldungen sind eher selten als häufig.
- Erkundungen vor Ort
 - Begehung der Flächen
 - Nachfrage bei den umliegenden Hofstellen
 - Den Obmann der Landwirtschaft kontaktieren
 - Über den Bewirtschafter zum Eigentümer
 - Öffentliche Infoveranstaltung



Der Eigentümer ist ermittelt und dann?

Für den Ankauf wird ein vollständiger Auszug aus dem Grundbuch (alle Abteilungen) benötigt.

- Abfrage beim zuständigen Grundbuchamt (GBA)
- Die Zustimmung des Eigentümers zum Grundbuchabruf muss vorliegen.



Wenn der Eigentümer nicht ermittelt werden konnte...

- Abfrage beim zuständigen Grundbuchamt
- "Berechtigtes Interesse" muss nachgewiesen werden:
 - Vorbringen von überzeugenden Tatsachen, oft reicht hierzu eine Kaufabsicht.
 - Sachlage muss das Grundbuchamt überzeugen, bloße Neugier reicht nicht aus.
- Vorlage einer Vollmacht des Auftraggebers beim GBA (öffentliche Hand)
- Abruf durch den Auftraggeber (öffentliche Hand)
- Abfrage des Flurstücks- und Eigentümersnachweises über LGL (Landsiedlung Baden-Württemberg)

Schwierig!

Der Eigentümer ist ermittelt und dann?

Im Grundbuch steht zwar der Eigentümer, aber keine Adresse...

- Anfrage beim Einwohnermeldeamt der Gemeinde
- Abfrage online beim Melderegister des Bundes "Online-Auskunft Melderegister" - kostenpflichtig
- Nachfrage bei den Miterben von Erbengemeinschaften
- Name, Vorname, Geburtsname und Geburtsdatum sind wichtig für die Recherche.

Kontaktaufnahme mit dem oder den Eigentümern...

- Anschreiben und/oder Anruf, wenn die Telefonnummer bekannt ist
- Schilderung des Vorhabens
- Abfrage der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft

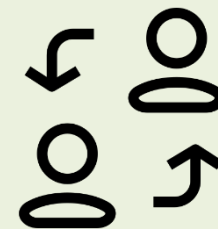


Der Eigentümer will nicht verkaufen.

Mögliche Gründe sind:

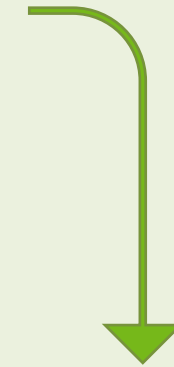
- Der Betrieb braucht die Flächen für eine sichere Futtergrundlage.
- Flächengröße und Tierbestand müssen aufeinander abgestimmt sein (z.B. für die Düngebilanz).
- Die Fläche ist verpachtet und der Eigentümer will nicht auf die jährlichen Einnahmen verzichten.
- Der Pächter braucht die Fläche, um wirtschaftlich arbeiten zu können.
- Grund und Boden ist eine sichere Geldanlage, sie unterliegt nicht der Inflation.
- Kein Bedarf an Geldmitteln
- Keine Zustimmung der Familie
- Furcht vor Reputationsverlust: Vermeintlich schwache Wirtschaftskraft des Betriebes
- Furcht vor Bashing als Klima- und Naturschützer
- Furcht vor Schäden an Nachbarflächen durch Wiedervernässung

➤ Der Eigentümer möchte lieber Tauschflächen...



Der Eigentümer möchte lieber Tauschflächen...

- Abfrage der Rahmenbedingungen für die Tauschflächen (Acker/Grünland, maximale Entfernung...)
 - Suche nach geeigneten Flurstücken im räumlichen Kontext
 - Angebot der Tauschflächen beim Eigentümer der benötigten Flurstücke
 - Annahme der angebotenen Tauschfläche!
- Tauschflächen werden erworben, das Vorgehen beim Kauf wird auf den folgenden Folien beschrieben.



Tausch macht die
Sache nicht
einfacher...

Verkaufsbereitschaft wird signalisiert...

- Ein Kaufangebot wird unterbreitet.
- Grunderwerbsverhandlungen im Nachgang zum Angebot, ggf. unter Berücksichtigung von Gutachten
- Ein Notar bereitet den Kaufvertrag vor und dieser wird zwischen den Parteien abgestimmt.
- Zu beachten sind mögliche Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (z.B. Wege- und Leitungsrechte)
- Mögliche Eintragungen in Abt. III können mit dem Kaufvertrag gelöscht werden, wenn die Nachweise vorgelegt werden.
- Notartermin: Eigentümer und Käufer unterzeichnen den Kaufvertrag!

762,08 GM	Hypothek zu Gunsten der für deren Forderung aus Bierlieferung im Betrag von siebenhundertzweiundsechzig 08/100 Goldmark zu einem vom Hundert vom 01. Juni 1911 an jährlich auf den 01. Juni verzinslich und sechs Monate nach Kündigung zahlbar. Bezug: Bewilligung vom 29.05.1911 . Eingetragen am 29.05.1911.
-----------	---

- Die gesetzlichen Vorkaufsrechte werden geprüft (z.B. § 24 BauGB, § 53 LNatSchG, § 25 LWaldG, § 29 Wassergesetz) und die Negativzeugnisse liegen vor.
 - Die untere Landwirtschaftsbehörde genehmigt den Kauf.
- **Jetzt ist der Kaufvertrag rechtskräftig!**



Der Kaufpreis ist bezahlt...

- Der Verkäufer schickt diese Info an den Notar (Formular).
- Der Notar veranlasst die Auflassung.
- Die Änderung des Eigentümers im Grundbuch ist erfolgt.

➤ Dann erst ist der neue Eigentümer verfügungsberechtigt!

Bis dahin geht einige Zeit ins Land...

Die Eigentümer wollen nicht verkaufen, sind aber mit einer Wiedervernässung einverstanden.

Vertrag zwischen Vorhabenträger und Eigentümer

- Festlegung der Modalitäten (Entschädigungsregelungen, z.B. Zeit & Geld, als Rentenzahlung?)
- Rechtliche Beratung erforderlich bzw. ratsam
- Grundbuchrechtliche Sicherung wird empfohlen!
 - Grundbuchrechtliche Sicherungen gelten gegenüber jedermann.
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
 - Zweck: Dulden von Handlungen oder das Unterlassen von Handlungen
 - Kein aktives Tun!
- Eintragung einer Reallast
 - Zweck: Der Begünstigte kann sich ein aktives Tun des Eigentümers sichern lassen, wie z.B. eine bestimmte Bewirtschaftung oder wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen.

Die Eigentümer wollen nicht verkaufen, sind aber mit einer Wiedervernässung einverstanden.

Zusammenschluss der Eigentümer zur gemeinsamen Bewirtschaftung z.B. als...

- Genossenschaft (z.B. Murgschifferschaft im Schwarzwald, Steillagenkollektiv im Mittleren Enztal, Aufwuchsverwertung Teufelsmoor Osterholz (ATO) GmbH und Co KG, Osterwald in Eglofs)
- GbR Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- GmbH Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Rechtliche Beratung erforderlich bzw. ratsam

Auch dabei gilt...

- Grundbuchrechtliche Sicherung wird empfohlen!
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Eintragung einer Reallast

Alternative Lösungsmöglichkeiten ...

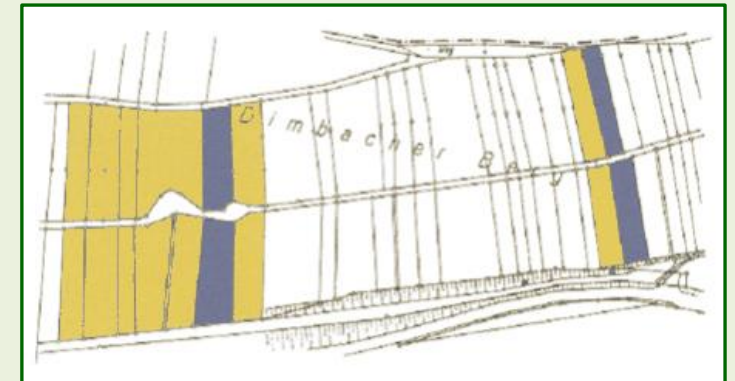
Freiwilliger Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 103a FlurbG)

- Voraussetzung ist Grunderwerb im räumlichen Kontext des Projektgebietes.
- Die Eigentümer müssen sich einig sein.
- Auch Waldgrundstücke können so getauscht werden!

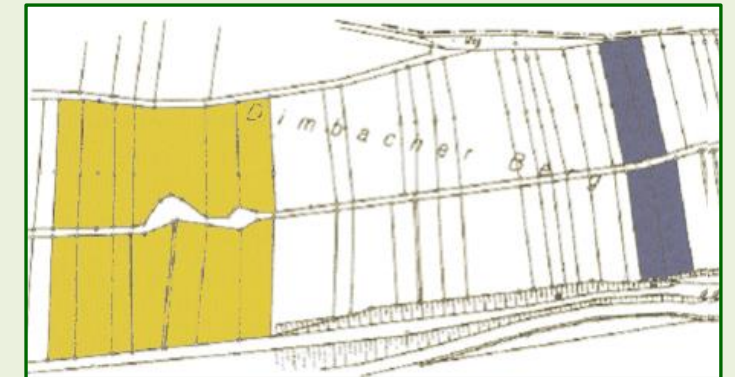
Vorteile:

- Gezielter Tausch von Moorflächen mit anderen Flächen
- sehr schnelle Umsetzung
- keine Grunderwerbssteuer bei wertgleichem Tausch
- Ggfs. geringe Bearbeitungskosten für die Eigentümer
- Kosteneinsparung bei notwendigen Vermessungen

Vor dem Tausch



Nach dem Tausch



Alternative Lösungsmöglichkeiten ...

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 86 Abs. 1 FlurbG)

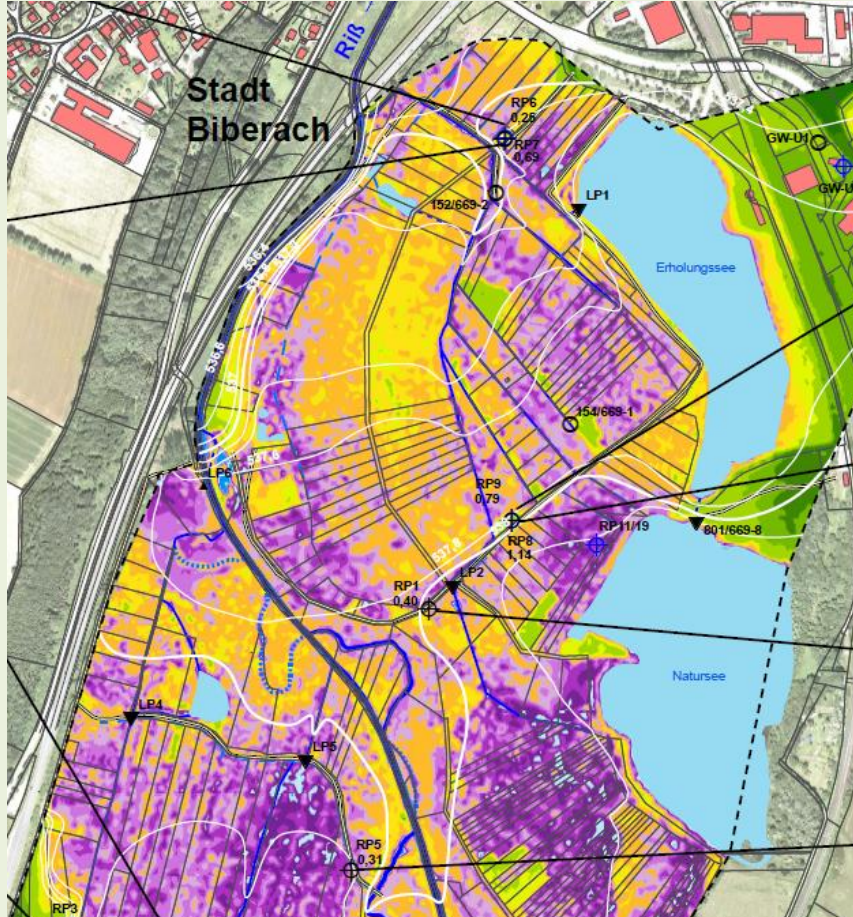
- Ziel: Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen des Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes ... zu ermöglichen oder auszuführen sowie die Auflösung von Zielkonflikten
- Voraussetzung ist Grunderwerb im räumlichen Kontext des Projektgebietes.
- Die im Flurneuordnungsgebiet liegenden Flächen werden neu geordnet und zugeschnitten.

Beispiel FNO Ummendorfer Ried – Fläche 115 Hektar (Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt)

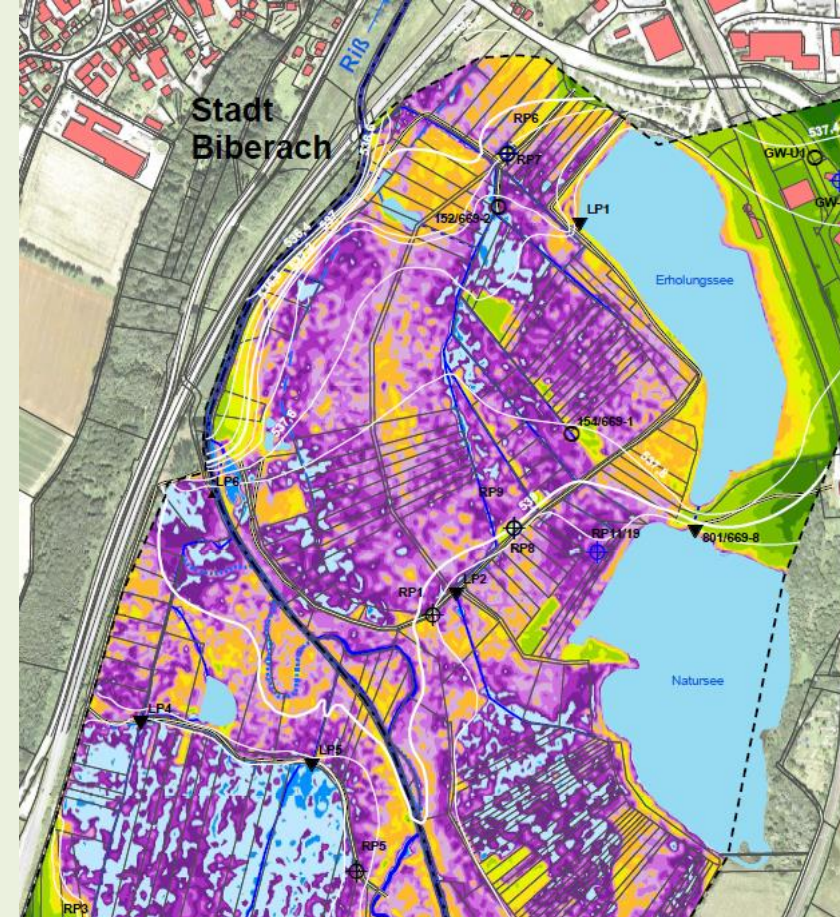
- Initiatoren und Projektträger waren die Stadt Biberach, die Gemeinden Ummendorf und Hochdorf
- Moderation und Mediation durch die Flurneuordnung (bisher unbeteiligte Dritte)
- Interessen von Eigentümer (34) und Bewirtschafter werden abgefragt / berücksichtigt.
- Wertermittlung & Vermessung
- Kauf- / Tausch- / Beteiligungsangebot an Privateigentümer
- Planfeststellung / Plangenehmigung durch UWB

Beschleunigte Zusammenlegung nach dem Flurbereinigungsgesetz (§ 91 FlurbG) ist ggfs. auch möglich!

Ummendorfer Ried

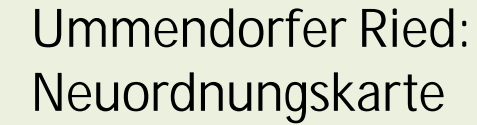


Wasserstand vor der Wiedervernässung



Wasserstand nach der Wiedervernässung

(Quelle: Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt)



- (Quelle: Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt)

Ummendorfer Ried - Faktenblatt

- Projektplanung: Büro Dr. Blasy / Dr. Øverland, München (Ökologisch-hydrologische Grundlagenuntersuchung und ingenieurhydrologische Planung)
- Wasserrechtliche Planfeststellung und Genehmigung durch das Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt
- Verteilung Kosten und Ökopunkte:
2/3 Stadt Biberach,
1/6 Gemeinde Ummendorf,
1/6 Gemeinde Hochdorf



(Landsiedlung Baden-Württemberg)

(Quelle: Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt)

Umsetzungsagentur Moorschutz
Landsiedlung Baden-Württemberg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Ich freue mich auf Ihre Fragen!



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT,
KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT



Regierungspräsidium
Tübingen

LSBW 
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH