

Langfristige Pachtverträge und Dienstbarkeiten für Naturschutzzwecke





Gliederung

Vorstellung der Schrobach-Stiftung

Gründe für die Anwendung alternativer Flächensicherungsinstrumente

Vorstellung verschiedener Vertragsvarianten

Flächenstatistik

Absicherung des Naturschutzziels

Finanzielle Aspekte / Förderfähigkeit

Erfahrungen mit der alternativen Flächensicherung

Ausblick



Daten zur Schrobach-Stiftung



Gründungsjahr:	1991
Stiftungsorgane:	Kuratorium, Vorstand
Geschäftsstelle:	Kiel (3 hauptamtliche Mitarbeiterinnen)
Aktionsgebiet:	Schleswig-Holstein
Stiftungszweck:	Arten- und Biotopschutz
Umsetzung:	Erhalt und Entwicklung naturnaher Lebensräume in der Regel auf gesicherten Flächen (Schwerpunkte: FFH-Gebiete)
Erfolgskontrolle:	Ausgerichtet an Zielen (Arten/Lebensräume)
Gesichert:	2600 ha, davon 300 ha langfristig gepachtet

Spannweite der Aktivitäten:

Größe der Projektgebiete: < 100 bis > 4000 ha



Aufgabe der Stiftung: Anschub bis Trägerschaft



Alternative Flächensicherungsinstrumente im Naturschutz ; Berlin, 28.01.2014

Spannweite der Aktivitäten:

Projektfinanzierung:

Selbst, Förderung durch Kreise, Land, Bund, Europäische Union

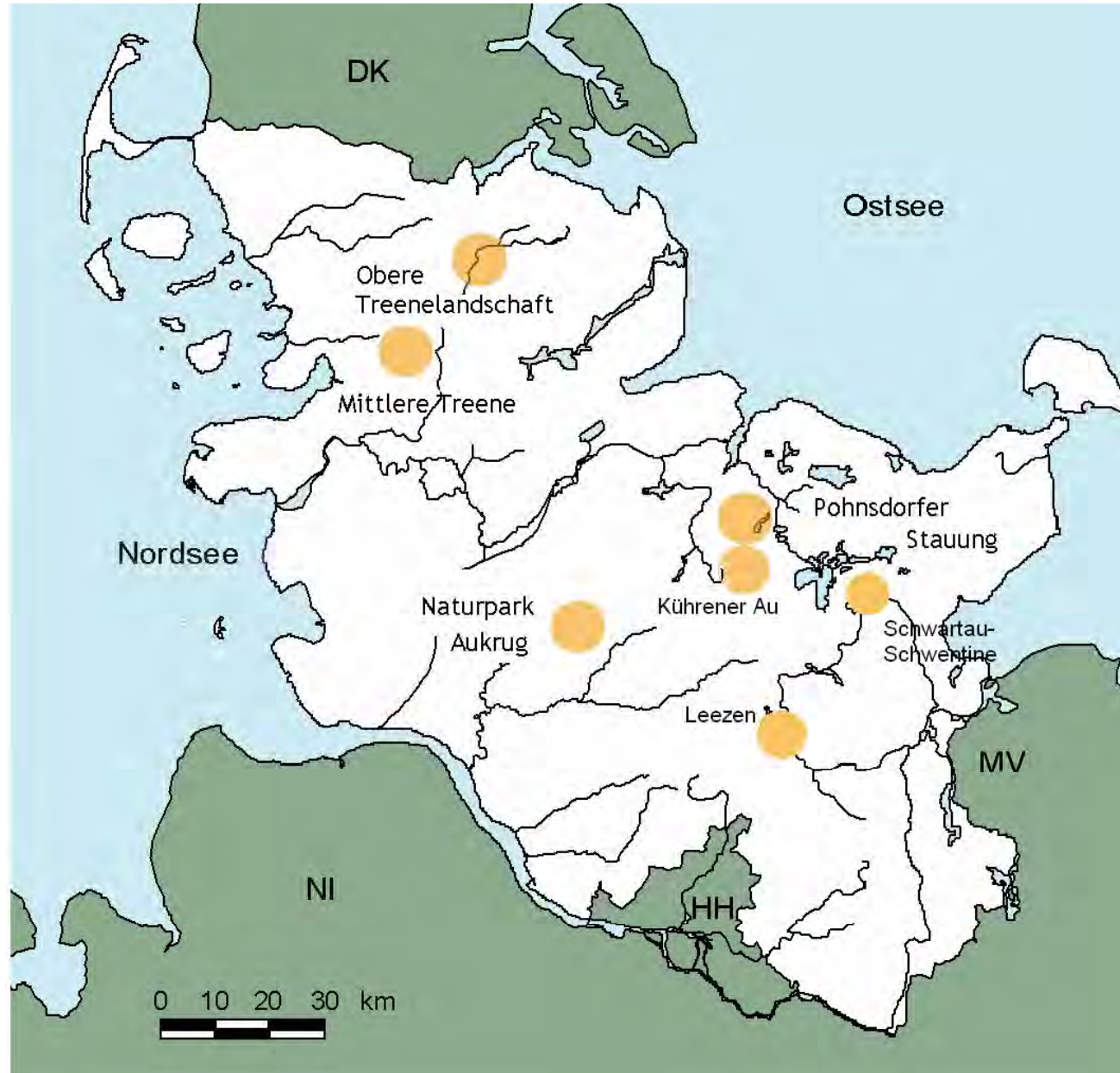


Aber immer:

Auf Wunsch und in enger Partnerschaft mit lokalen Akteuren!



Bisherige Schwerpunktgebiete:



Zusätzlich:

mehrere landesweite Projekte als Beiträge zum Arten- und Moorschutzprogramm des Landes Schleswig-Holstein sowie zwei Bundesprojekte zur biologischen Vielfalt



Gründe für die Anwendung alternativer Flächensicherungsinstrumente

1. Priorität: Flächenerwerb (am erfolgreichsten über Flurbereinigungsverfahren: Kauf, Tausch)

Kriterien für die Erarbeitung alternativer Sicherungsverträge:

- ✓ Flächen in FFH-Gebieten oder anderen Schutzgebieten (NSG, WRRL etc.)
- ✓ Flächen mit besonders schützenswerten bzw. gefährdeten Lebensräumen und Arten
- ✓ Flächen mit Schlüsselfunktion z.B. für Vernässung
- ✓ Flächen zur Arrondierung

Eigentümerinteressen, Wünsche, Zwänge:

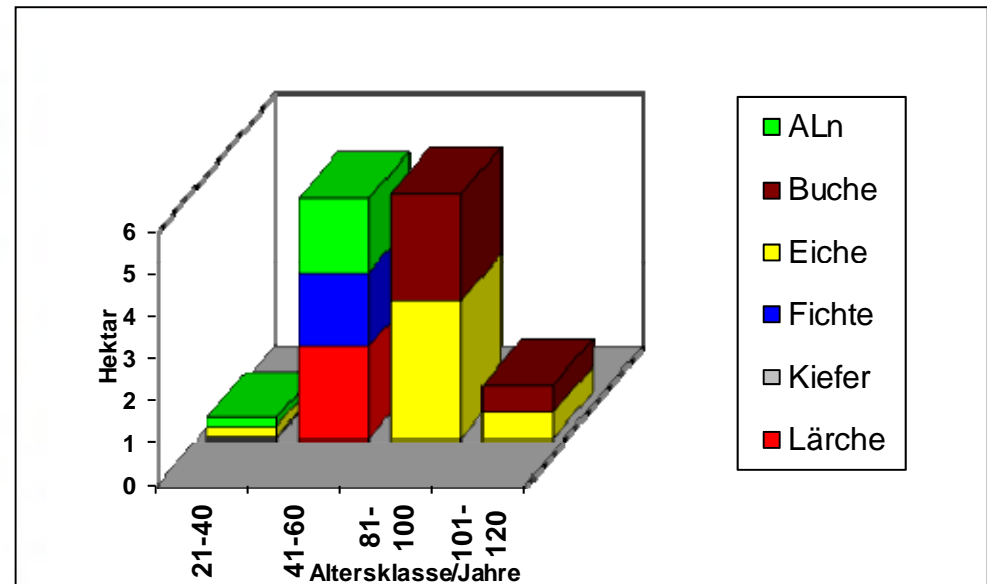
- ✓ Jagdliche Interessen (Teilnahme an Gemeinschaftsjagd ist häufig an Eigentum gebunden, Eigenjagdbezirke)
- ✓ Höfeordnung (Verkauf erst nach 20 Jahren ohne Zustimmung / Abfindung von Miterben)
- ✓ Pflicht der Zustimmung zu Verkauf durch Altenteiler
- ✓ Steuerliche Gründe
- ✓ Ansehen im Dorf
- ✓ Ideelle Gründe





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

Nutzungsvereinbarung 1: privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet,
entschädigungsfrei, kündbar





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

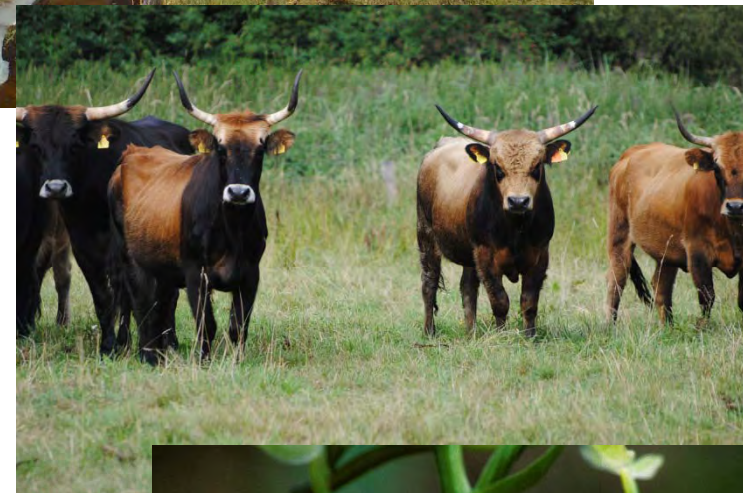
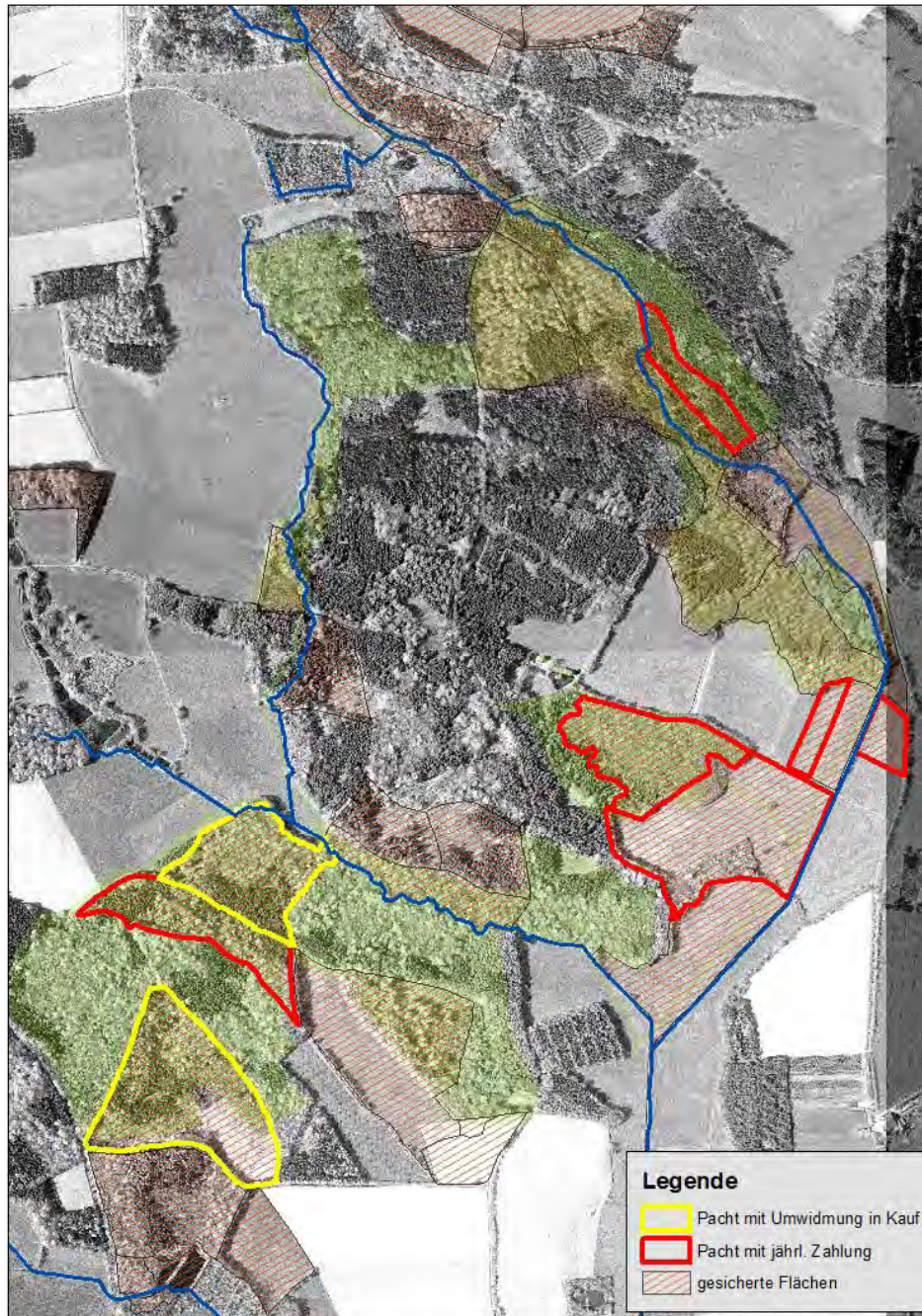
-
- Nutzungsvereinbarung 1: privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
- Nutzungsvereinbarung 2: privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

- Nutzungsvereinbarung 1: privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
- Nutzungsvereinbarung 2: privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben
- Langfristige Pacht 1: privatschriftlicher Vertrag für 30 Jahre, jährliche Pachtzahlung, nur kündbar bei Verkauf an Pächterin zu festgelegtem Kaufpreis





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

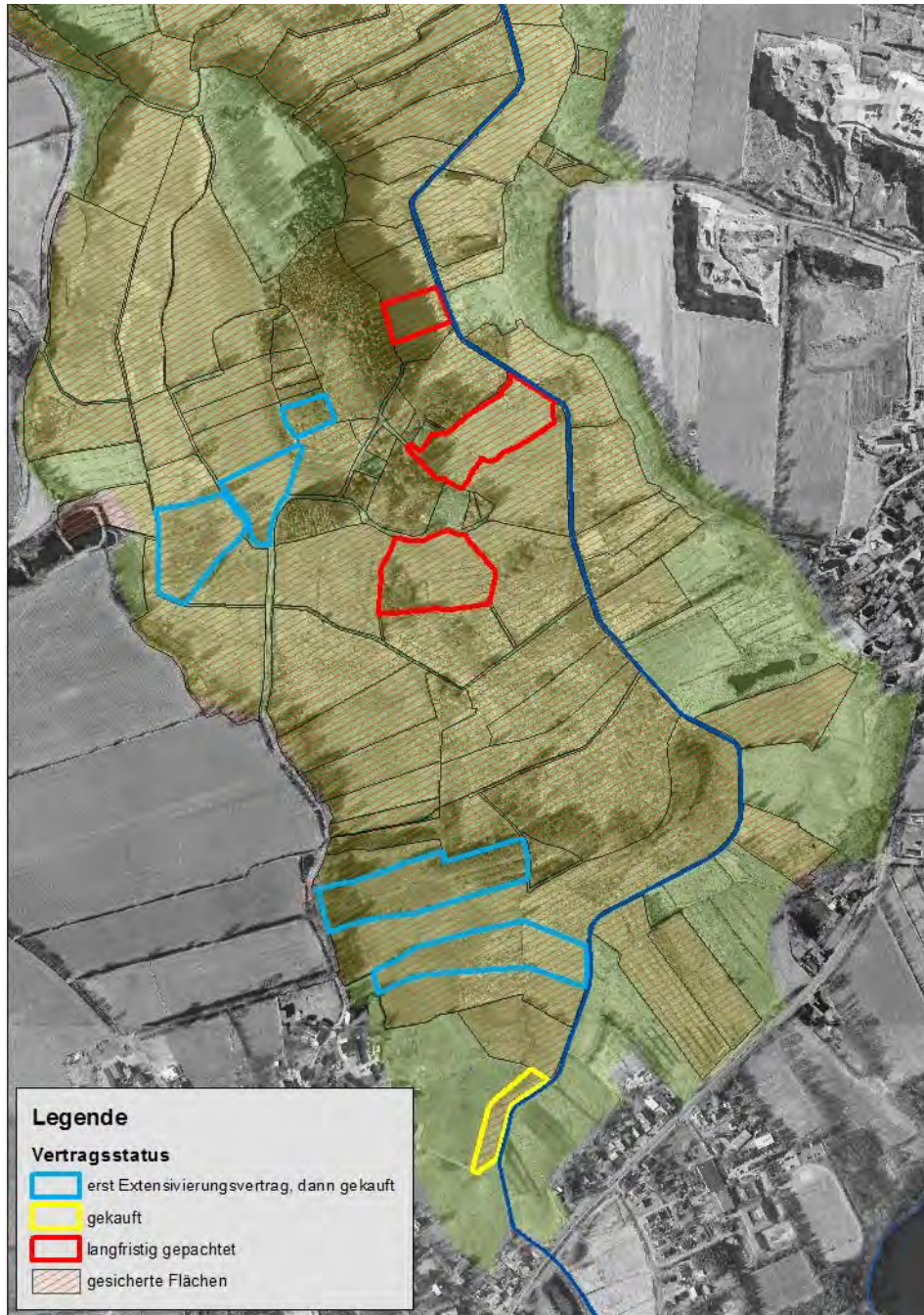
Nutzungsvereinbarung 1:	privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
Nutzungsvereinbarung 2:	privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben
Langfristige Pacht 1:	privatschriftlicher Vertrag für 30 Jahre, jährliche Pachtzahlung, nur kündbar bei Verkauf an Pächterin zu festgelegtem Kaufpreis
Langfristige Pacht 2:	Notarieller Vertrag für 30 Jahre, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, kapitalisierte Pacht





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

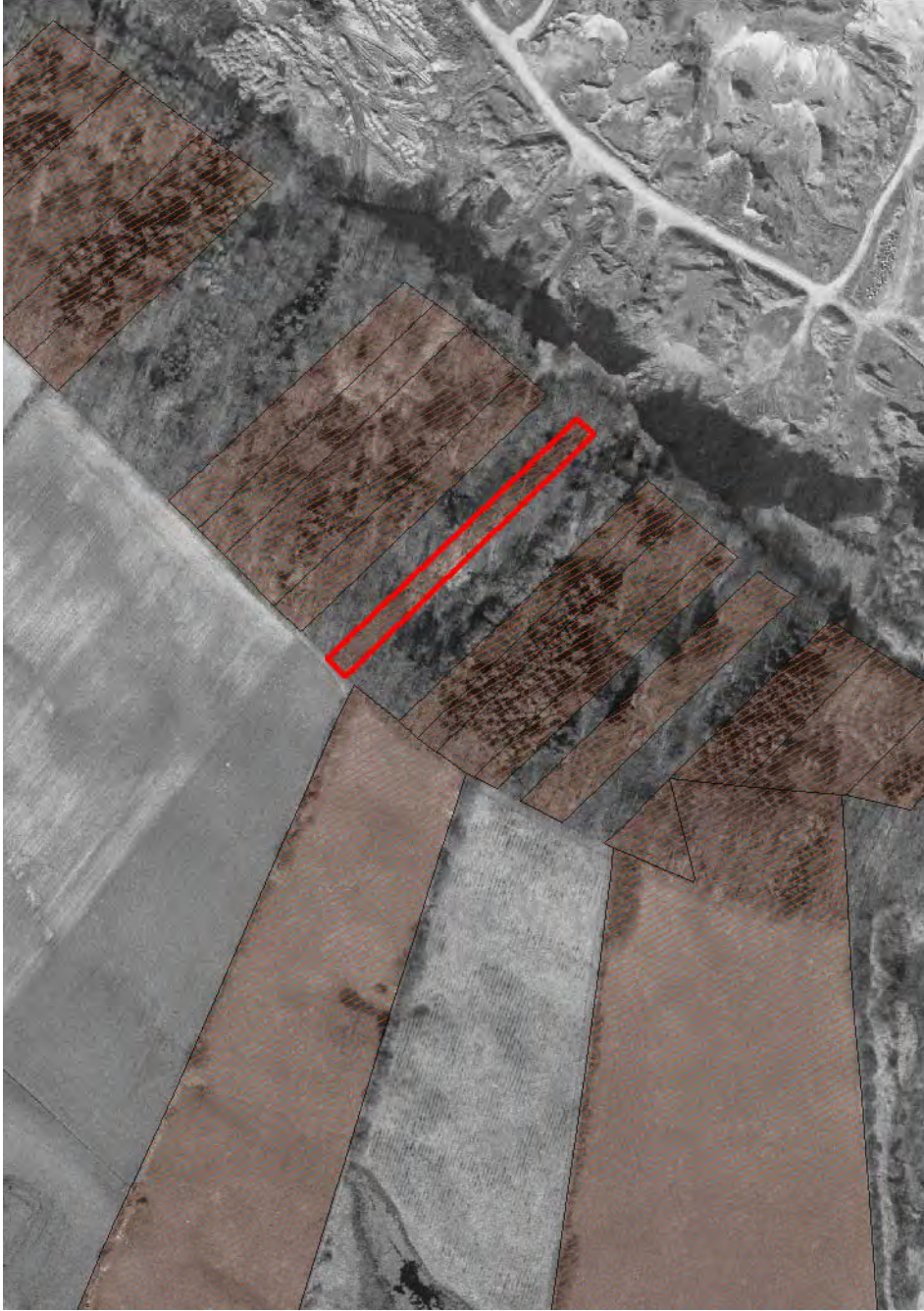
Nutzungsvereinbarung 1:	privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
Nutzungsvereinbarung 2:	privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben
Langfristige Pacht 1:	privatschriftlicher Vertrag für 30 Jahre, jährliche Pachtzahlung, nur kündbar bei Verkauf an Pächterin zu festgelegtem Kaufpreis
Langfristige Pacht 2:	Notarieller Vertrag für 30 Jahre, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, kapitalisierte Pacht
Extensivierungsvertrag:	Variante der langfristigen Pacht 2, eingeschränkte Pflegenutzung durch Eigentümer bleibt möglich, kapitalisierte Pacht mit Abschlägen





Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

Nutzungsvereinbarung 1:	privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
Nutzungsvereinbarung 2:	privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben
Langfristige Pacht 1:	privatschriftlicher Vertrag für 30 Jahre, jährliche Pachtzahlung, nur kündbar bei Verkauf an Pächterin zu festgelegtem Kaufpreis
Langfristige Pacht 2:	Notarieller Vertrag für 30 Jahre, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, kapitalisierte Pacht
Extensivierungsvertrag:	Variante der langfristigen Pacht 2, eingeschränkte Pflegenutzung durch Eigentümer bleibt möglich, kapitalisierte Pacht mit Abschlägen
Gestattungsvertrag:	notarieller Vertrag, unbefristet, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, dauerhafter Nutzungsverzicht, kapitalisierte Entschädigung





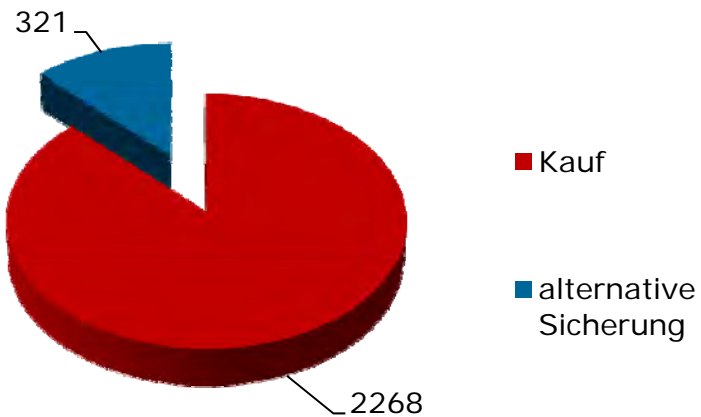
Alternative Flächensicherungsinstrumente: Vertragsvarianten

Nutzungsvereinbarung 1:	privatschriftlicher Vertrag mit Nutzungseinschränkung, unbefristet, entschädigungsfrei, kündbar
Nutzungsvereinbarung 2:	privatschriftlicher Vertrag mit vollständigem Nutzungsverzicht, sonst wie oben
Langfristige Pacht 1:	privatschriftlicher Vertrag für 30 Jahre, jährliche Pachtzahlung, nur kündbar bei Verkauf an Pächterin zu festgelegtem Kaufpreis
Langfristige Pacht 2:	Notarieller Vertrag für 30 Jahre, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, kapitalisierte Pacht
Extensivierungsvertrag:	Variante der langfristigen Pacht 2, eingeschränkte Pflegenutzung durch Eigentümer bleibt möglich, kapitalisierte Pacht mit Abschlägen
Gestattungsvertrag:	notarieller Vertrag, unbefristet, grundbuchliche Absicherung des Naturschutzziels, dauerhafter Nutzungsverzicht, kapitalisierte Entschädigung
Kauf mit Nießbrauch:	Kaufvertrag mit materieller Gegenleistung und Nießbrauchrecht

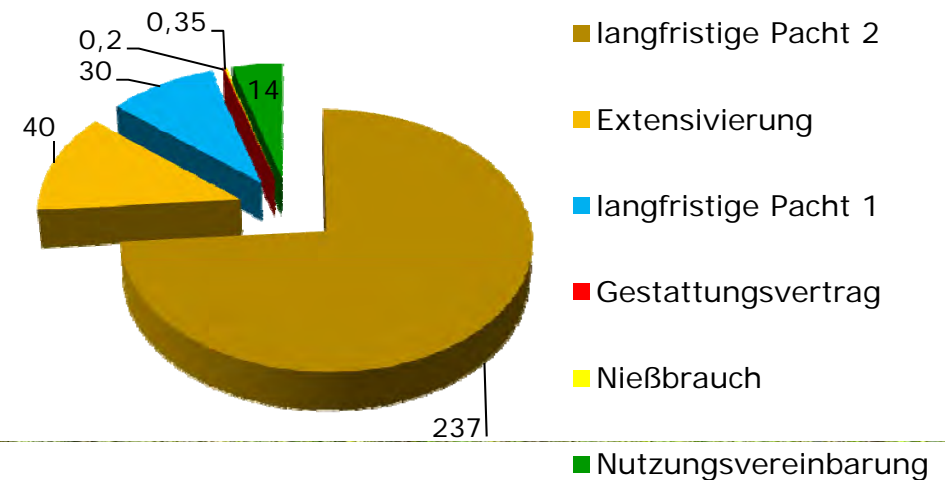


Flächenhafte Verteilung der Vertragsvarianten

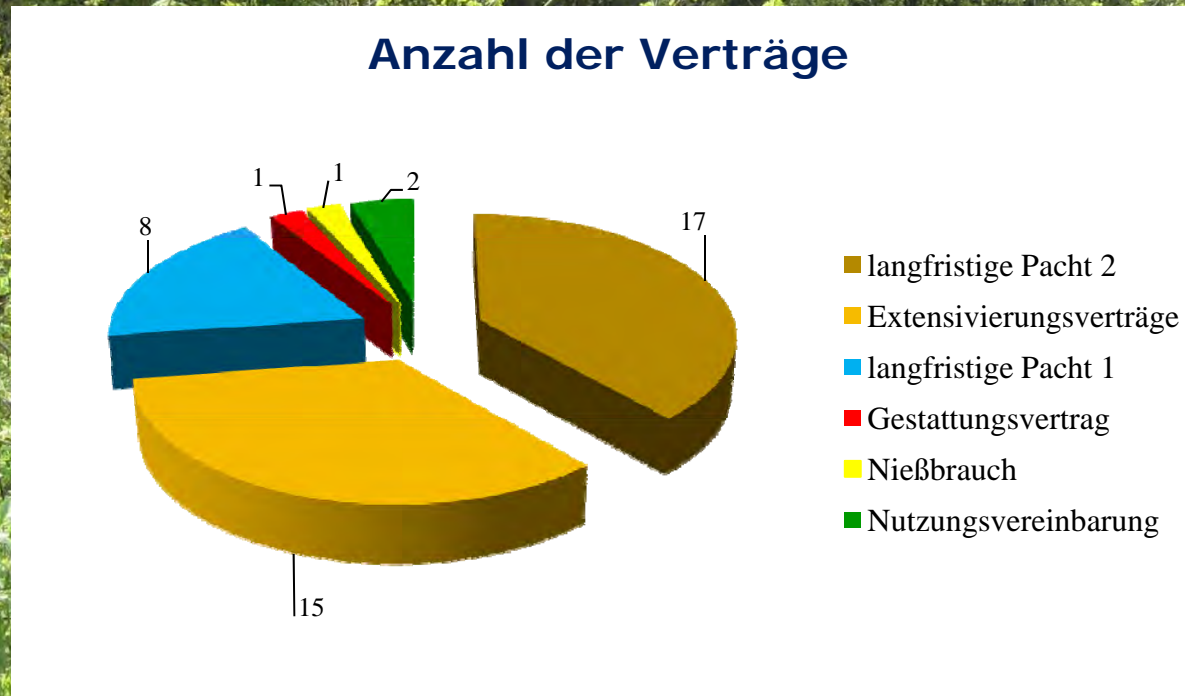
Gesamte Fläche [ha]



Verteilung der alternativ gesicherten Flächen [ha]



Verteilung der Vertragsvarianten: Anzahl der Verträge





Langfristige Pachtverträge: Absicherung des Naturschutzziels

In den Verträgen festgehaltene Verpflichtungen des Eigentümers:

Naturschutzmaßnahmen (z.B. Vernässungen) dürfen nach Pachtende nicht rückgängig gemacht werden; möglicher Schutzstatus wird akzeptiert; Mitwirkung bei der Einholung von behördlichen Genehmigungen für Naturschutzmaßnahmen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wesentliche Punkte):

- Die Grundstücke dienen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes, sie sind für Maßnahmen des Naturschutzes bereitzustellen
- Alle Handlungen, die dem ungestörten Naturablauf entgegenstehen oder zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung des Gebietes entgegen den Zielen des Naturschutzes führen können, sind untersagt
- Der Eigentümer hat die zu einer Erreichung des Schutzzweckes erforderlichen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen entschädigungslos zu dulden



Zusatz Für Wald: Keine waldbaulichen Maßnahmen nach Vertragsende



Absicherung des Naturschutzziels: Wie weit kann/sollte man gehen?

Vorkaufsrecht:

- Anrechnung des bereits ausgezahlten Pachtzinses
- Ausübung zu dem zum Zeitpunkt des Verkaufs ortsüblichen Kaufpreis

Wichtig: Grundbucheintragungen an ranghoher Stelle

Vertragsstrafe (z.B. zur besseren Absicherung des Erhalts alter Bäume):

„Bei unzulässigem Eingriff in den Baumbestand nach Ablauf des Pachtzeitraumes verpflichtet sich der Eigentümer, den ... - fachen Betrag des aus Zuwiderhandlung sich ergebenden Erlöses zu zahlen.“



Abschreckungswirkung muss gegen Abschreckung vor Vertragsabschluss abgewogen werden



Langfristige Pachtverträge: Finanzielle Aspekte / Förderfähigkeit)

Ermittlung der Pachtpreise:

Bei jährlicher Zahlung: Aus Verzinsung des Kaufpreises

Bei kapitalisierter Auszahlung: Aus abgezinster Pacht für 30 Jahre (bei Wald schwierig)

Wichtig: Entschädigung sollte maximal ca. 2/3 des Kaufpreises betragen!

Laufende Kosten:

Verpächter: Trägt Grundsteuer, Umlage LaWiKa, WBV-Beiträge
erhält Jagdpacht

Stiftung: Trägt Haftungsrisiko, Beiträge zur Berufsgenossenschaft

Förderung:

Langfristige Pacht mit grundbuchlicher Absicherung des Naturschutzziels wird gefördert von:
Land (MELUR, z.T. EU), Bund (BfN), Kreisen (Ersatzgelder)

Wichtig: einmalige Zuwendung, kein Anspruch auf erneute Förderung bei späterem Ankauf



Erfahrungen mit alternativen Flächensicherungsinstrumenten

- Große regionale Unterschiede bei der Nachfrage
- Langfristige Pacht mit jährlicher Zahlung und festgelegten Kaufpreisen ist heute aufgrund der Kaufpreisentwicklung überholt
- Waldumbau wird nach 30 Pachtjahren abgeschlossen sein, aber:
 - Entfernung von aufkommendem Nadelbaum-Jungwuchs kann weiterhin nötig sein
 - Neophyten Bekämpfung kann weiterhin nötig sein
 - Aufrechterhaltung von Waldwegen kann im Hinblick auf die Erreichung des Naturschutzziels problematisch werden



Erfahrungen mit alternativen Flächensicherungsinstrumenten

- Kein Einfluss auf Jagdausübung über Eigenjagdbezirke oder Mitgliedschaft in Jagdgenossenschaften
- Verantwortungsgefühl der Eigentümer für die Entwicklung und Nutzung der verpachteten Fläche ist gelegentlich sehr ausgeprägt





Erfahrungen mit alternativen Flächensicherungsinstrumenten

- „Eintrittskarte“ in neue Projektgebiete
- Erster Schritt zum Kauf
- Nachahm-Effekte
- Gute und langfristige Zusammenarbeit zu beiderseitigem Vorteil, dadurch Abbau von Ängsten

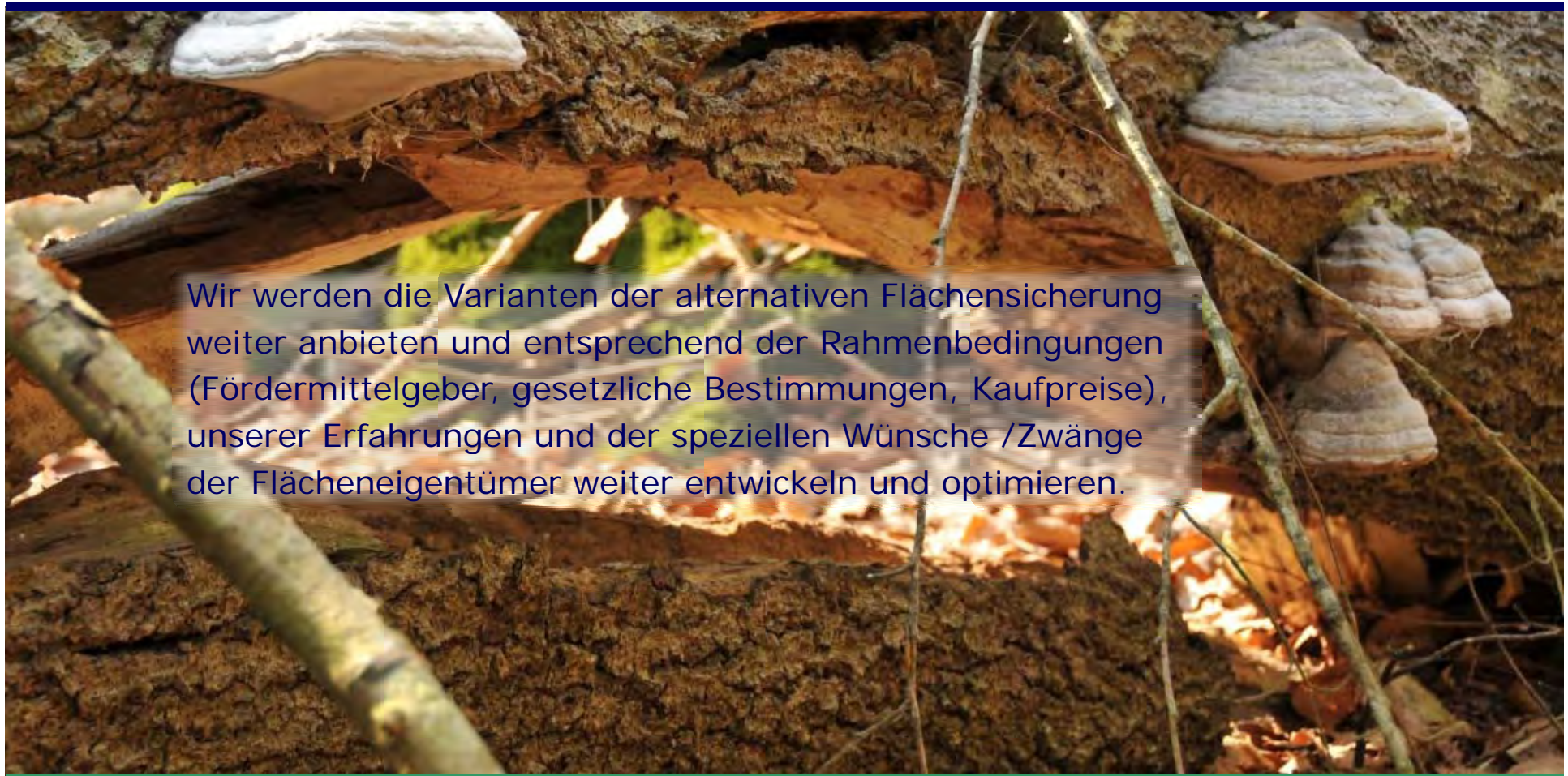


Wichtig:

- Keine Interpretationsspielräume lassen, schon beim ersten Gespräch „Klartext“ reden hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten während und nach Pachtabschluss
- Innerhalb des Vertragszeitraumes sollte (möglichst zusätzlich zum Grundbucheintrag) ein Schutzstatus auf der Fläche liegen, um jede Form der späteren Nutzungsintensivierung zu verhindern



Alternative Flächensicherungsinstrumente: Ausblick



Wir werden die Varianten der alternativen Flächensicherung weiter anbieten und entsprechend der Rahmenbedingungen (Fördermittelgeber, gesetzliche Bestimmungen, Kaufpreise), unserer Erfahrungen und der speziellen Wünsche /Zwänge der Flächeneigentümer weiter entwickeln und optimieren.



Langfristige Pachtverträge und Dienstbarkeiten für Naturschutzzwecke

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!!

