

GRUNDERWERB IM RAHMEN VON MAßNAHMEN AUS ERSATZZAHLUNGEN

HINWEISE FÜR ANTRAGSTELLER

Haben Sie Fragen zum Antrag oder zu Fördermöglichkeiten der Stiftung?
Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Telefon: 06131-16 50 70
kontakt@snu.rlp.de

1. Grundsätzliches

„Die Kosten für die Flächenbereitstellung können aus Mitteln der Ersatzzahlungen finanziert werden.“
(s. Fachkriterien Nr. 4.1¹).

Hierunter fällt der Erwerb von Grundstücken, die im Rahmen einer Maßnahme aus Ersatzzahlungen aufgewertet werden sollen. Grundsätzlich stellt dies eine gute Möglichkeit dar die Flächen für die entsprechenden Zwecke und den Zugriff nachhaltig zu sichern. Nach dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind jedoch auch mögliche Flächenankäufe im Rahmen einer Maßnahme zu bewerten und abzuwägen. Folgende Fragen sollten hierzu beachtet werden:

- Ist der Erwerb in Bezug auf die naturschutzfachliche Aufwertbarkeit bzw. die Bedeutung für die Ersatzzahlungsmaßnahme erforderlich?
- Kann und will der neue Eigentümer die Verantwortung und ggf. die Folgekosten, welche das Eigentum mit sich bringt (z. B. Unterhaltung, Grundsteuer), leisten?

2. Ankaufsberechtigte

Prinzipiell können alle in Nr. 1.6 der Fachkriterien¹ genannten Antragsteller auch als Käufer einer Fläche im Rahmen einer Maßnahme aus Ersatzzahlungen fungieren. Sollte der Erwerb jedoch zugunsten eines anderen als dem Antragsteller erfolgen, so ist hier vorrangig der Ankauf zugunsten einer Kommune zu prüfen. Wenn Antragsteller wie auch Kommune(n) den Ankauf zu ihren Gunsten ablehnen, das Projekt ohne Ankauf aber nicht realisierbar ist, so kann in einem letzten Schritt der Ankauf zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz geprüft werden. In diesem Fall stimmt sich der Antragsteller zunächst mit der SNU ab, bevor die weiteren Schritte unternommen werden.

3. Erstattungsfähige Kosten

Die Kosten für einen Flächenerwerb können bis zur Höhe des aktuellen amtlichen Bodenrichtwerts erstattet werden. Darüberhinausgehende Mehrkosten sind entweder vom Antragsteller selbst zu tragen – bzw. außerhalb der Finanzierung mit Ersatzzahlungsmitteln zu bezahlen – oder im Einzelfall durch ein aktuelles Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Gutachters zu belegen (z. B. Wertgutachten). Der Einsatz von Sachverständigen der öffentlich-rechtlichen Verwaltungen ist dem von zertifizierten oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gleichgestellt. Der finanzielle Aufwand zur Erstellung etwaiger Gutachten ist nicht finanzierbar und durch den Antragsteller zu tragen.

Des Weiteren sind folgende Kaufnebenkosten erstattungsfähig:

- Grunderwerbsteuer
- Notar- und Gerichtsgebühren
- Kosten für die Grundbucheintragung
- Vermessungskosten (nach Erfordernis)

¹ Einzusehen und downloadbar unter <https://snu.rlp.de/de/foerderungen/massnahmen-aus-ersatzzahlungen/>

4. Finanzierungsbedingungen

Zustand

- Grundstücke sind grundsätzlich lastenfrei zu erwerben.
- Die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken, die sich in öffentlicher Hand befinden, ist nicht möglich.
- Die Finanzierung eines Grunderwerbs, in dessen Rahmen Vereinbarungen im Kaufvertrag zu Rückauffassungen und Rückübertragungen getroffen werden, ist nicht möglich.
- Eventuelle Vorkaufsrechte jeglicher Art sind möglichst vor Schließung eines Kaufvertrags bis spätestens vor dessen Beurkundung abzuklären und notwendige Genehmigungen ggf. einzuholen (s. bspw. § 2 Abs. 1 GrdstVG; § 34 LNatSchG).
- Risiken sollten vorher untersucht und ggf. dargelegt werden. Dies betrifft insbesondere Altlasten, Munitionsbelastungen und Rückstände vorheriger Nutzungen. In Bezug auf bauliche Altlasten wie z. B. Zäune, Hütten etc. sind im Rahmen der Antragstellung Nachweise zu erbringen, dass keine Rückbauverpflichtung des Erbauers o.ä. besteht. Im Einzelfall wird eine Abwägung zwischen naturschutzfachlicher Notwendigkeit und Risikohöhe getroffen.

Sicherung

- Mit Ersatzzahlungsmitteln erworbene Flächen sind grundsätzlich dinglich zu sichern durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der SNU. Dies ist in den Kaufvertrag aufzunehmen.
- Sollte der Antragsteller nicht der neue Eigentümer sein, so ist mittels Überlassungsvertrag, Gestattungsvertrag oder vergleichbarem der Zugriff des Antragstellers auf die Fläche mindestens für die Zeit der Ersatzzahlungsmaßnahme zu vereinbaren und sicherzustellen.

Ablauf

- Der Ankauf von Flächen ist – wie andere Maßnahmen auch – innerhalb des Bewilligungszeitraums für die Maßnahme aus Ersatzzahlungen abzuwickeln. Sollte ein Kaufvertrag vor Maßnahmenbeginn unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts einer Finanzierungszusage gestellt worden sein, so ist der Grunderwerb schon, die hierfür angefallenen Notargebühren jedoch nicht erstattungsfähig.
- Der Erwerb von Flächen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens ist grundsätzlich möglich. Die Art und Weise der Einbindung in eine Maßnahme aus Ersatzzahlungen ist im Vorhinein zu klären, da Flurbereinigungsverfahren teilweise über lange Zeiträume angelegt sind, sodass abgeschätzt werden muss, wann die neue Flächenzuteilung erfolgt und dadurch auch wann die eigentliche Naturschutzmaßnahme durchgeführt werden bzw. ob im verbleibenden Maßnahmenzeitraum noch eine naturschutzfachliche Aufwertung erzielt werden kann.

Bestimmungen gemäß Bewilligungsbescheid

Im Rahmen des Bewilligungsbescheids für die Maßnahme aus Ersatzzahlungen können ggf. weitere Bestimmungen in Bezug auf den Flächenerwerb auferlegt werden. Diese sind zu beachten. In der Regel sind folgende Nebenbestimmungen standardmäßig enthalten:

- die im Zuge des Projekts erworbenen Flächen dürfen ohne vorherige Zustimmung der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz nicht weiterveräußert werden;
- zur Überprüfung der dem Verwendungszweck gemäßen Erhaltung der Maßnahmenflächen ist Angehörigen und Beauftragten der Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz, der Naturschutzbehörden, des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz und des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz das Betreten der Grundstücke jederzeit zu gestatten.