

# DBU Naturerbe GmbH



**Rechtsanwalt Josef Feldmann**  
Prokurist der DBU Naturerbe GmbH



Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

# Finanzielle und rechtliche Aspekte des Offenlandmanagements

## Trends bei Flächenprämie, Grundsteuern und Verbandsabgaben



Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

# DBU- Naturerbestfläche n

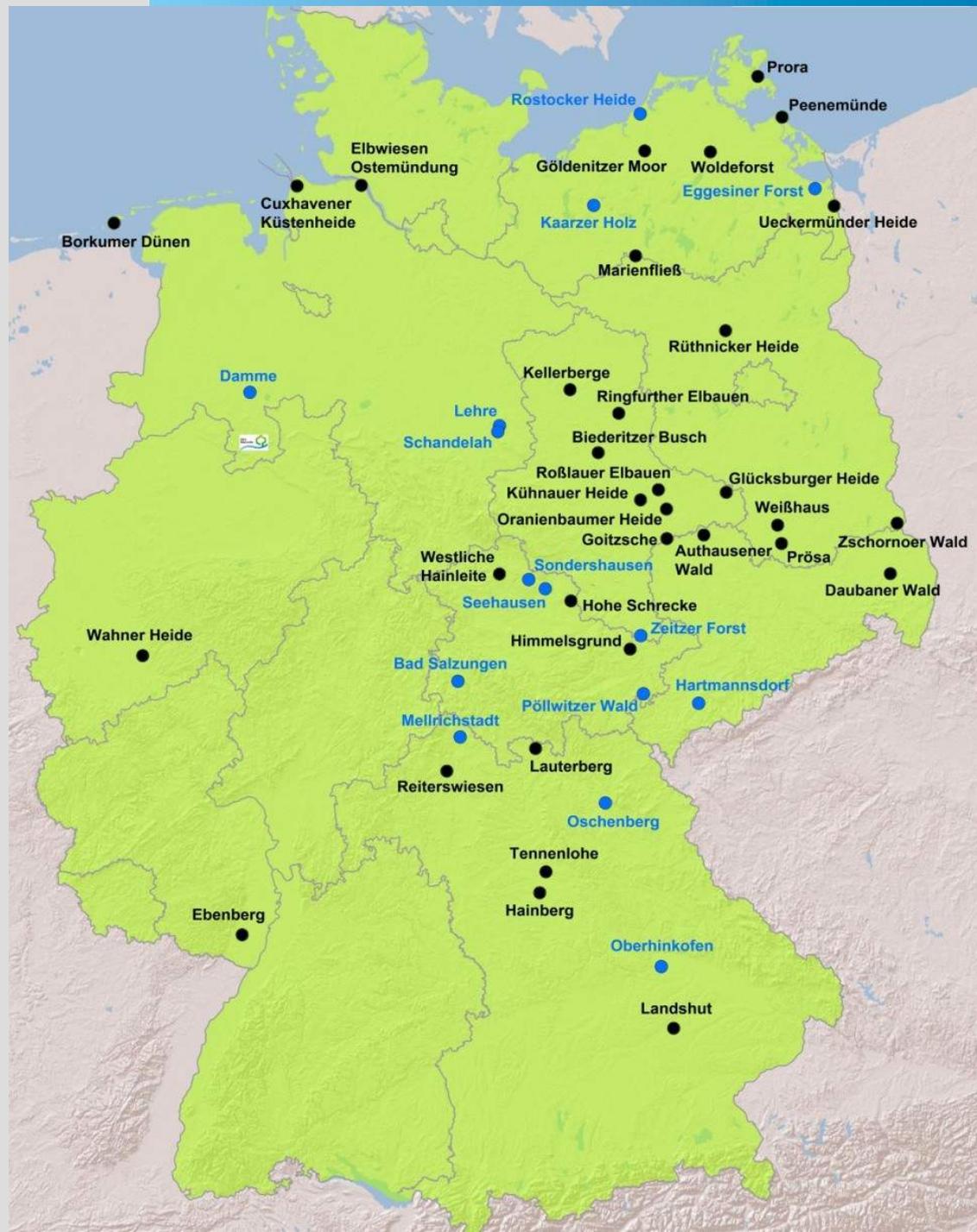
## Erste Tranche

- ca. 45.000 ha
- 33 Liegenschaften
- 9 Bundesländer

## Zweite Tranche

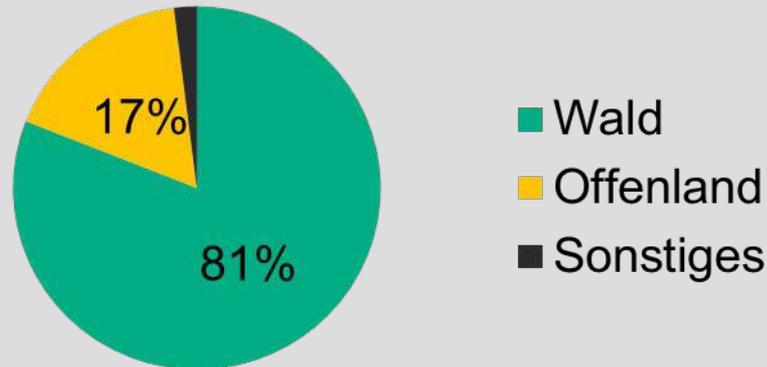
- ca. 15.000 ha
- 17 Liegenschaften
- 6 Bundesländer

Gesamt: ca. 60.000 ha



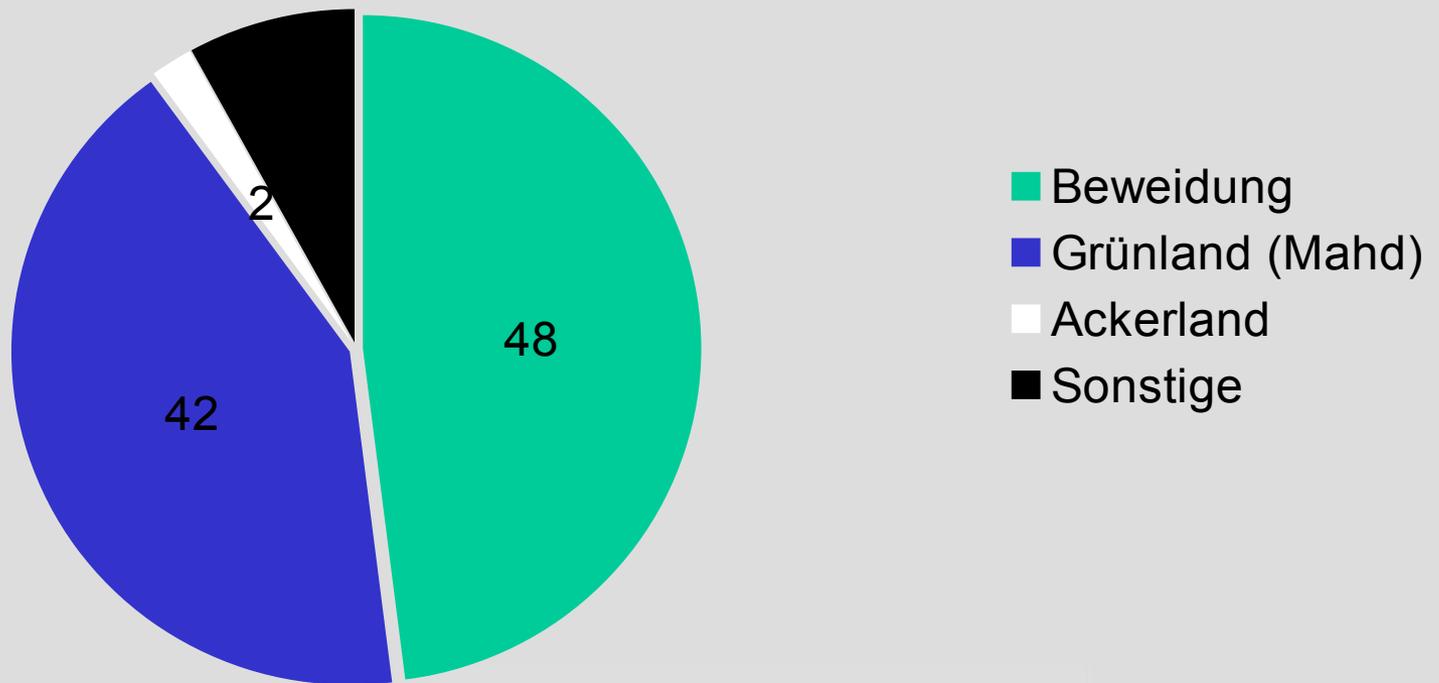
# Flächenbeschaffenheit der DBU Naturerbeflächen

## Wald / Offenland



# Nutzungsarten

## Aufteilung im Offenland



# Ausgaben + Einnahmen

- **einmalige Ausgaben + Einnahmen**
- **wiederkehrende Ausgaben + Einnahmen**

# Einmalige Ausgaben

- **Vorbereitung Flächenübertragung (Kartenmaterial, Grundbücher, Vermessung)**
- **Kosten der Flächenübertragung:**
  - **Notartermin: Kosten richten sich gem. GNotKG nach Größe und Wert/ha**
  - **Grunderwerbssteuer: Je nach Bundesland zwischen 4,5% und 6,5 % des Grundstückswertes**



Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

# Munitionsbelastung

- Entmunitionierung: sehr teuer, jedoch teils notwendig, um Nutzbarkeit zu ermöglichen



# Rückbau

- Rückbau von baulichen Anlagen (Bunker, Kasernengebäude u.ä.): ebenfalls mit hohen Kosten verbunden für Planungsbüros und Bauunternehmen.
- Teils jedoch aus Gründen der Verkehrssicherung zwingend, da sonst kein Versicherungsschutz zu erhalten ist oder dieser gefährdet wird (fahrlässig).
- Hier fallen auf einzelnen Liegenschaften bereits Kosten teils im siebenstelligen Bereich an.

# Beispiel: Rückbau von Fahrzeughallen auf der DBU Naturerbefläche Roßlauer Elbauen



# **(Jährlich) Wiederkehrende Kosten**

- **Verbandsbeiträge (Wasser- und Bodenverband)**
- **Grundsteuer, Feldwegebeitrag,**
- **Versicherungen, Beiträge Berufsgenossenschaft**
- **Kammerbeiträge,**
- **Kosten für Pflegemaßnahmen, wenn nicht zu verpachten,**
- **Verkehrssicherungsmaßnahmen**
- **Kosten für Naturerbeentwicklungsplanung und Monitoring**

# Personalkosten

- **Rechtsbereich**: Pachtvertragsgestaltung, Vertragsabschluss und Kündigung, Information über Fördermöglichkeiten, Notarielle Angelegenheiten, Ausgleichsmaßnahmen, Auftragsvergabemanagement
- **Finanzbereich**: Zahlungsüberwachung, Forderungsmanagement
- **Naturschutzbereich**: Entwicklungskonzepte, Bewirtschaftungsaufgaben, Evaluation, Betreuung
- **Öffentlichkeitsarbeit, Besucherlenkung und Presse**

# Beiträge zum Wasser- und Bodenverband

- **Wasserverbandsgesetz (WVG)**
- **Öffentlich-rechtliche Abgabe, grundsätzlich Zwangsmitgliedschaft**
- **Adressat der Abgabe Eigentümer der im Einzugsgebiet befindlichen Flächen**

- **Förderung durch Mittel aus dem jeweiligen Landeshaushalt mittlerweile sehr gering**
- **Verbandssatzung legt Beitragshöhe fest, Richtwert: 10 € pro Jahr und Hektar**
- **Sehr restriktive Rechtsprechung zu Austrittsmöglichkeiten und Befreiungen (Maßstab: flächenbezogen / nicht nutzungsbezogen)**

# Erstattung der Umlagebeiträge über nutzungsbezogenen Ansatz

**§ 80 Abs. 2 BbgWG:**

**Umlagebeiträge für Flächen, die aufgrund einer Schutzausweisung nach BbgNatSchR als Totalreservate oder als Naturentwicklungsgebiete nach Nationalparkgesetz Unteres Odertal als Schutzzone Ia oder nach WaldG Bbg als Naturwald einer wirtschaftlichen Nutzung entzogen sind, werden vom Land auf Antrag erstattet.**

# Grundsteuer

Bemisst sich am Wert der Fläche (BewG)

- Einheitswert in alten Bundesländern
- Ersatzwirtschaftswert in neuen Bundesländern

**Steuermessbescheid ist Grundlagenbescheid**  
**Grundsteuerbescheid als Folgebescheid**

**Prüfung der Grundlagenbescheide!**

**Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet wird (§ 10 I GrStG)**

**Praxis neue Bundesländer:**

**Der jährliche Steuerbescheid über die Grundsteuer ergeht an den tatsächlichen Nutzer der Fläche (Pächter).**

# Befreiung

**gemeinnütziger Eigentümer gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3b Grundsteuergesetz, wenn Fläche im Eigentum und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke genutzt.**

**Problem: Landwirtschaftliche Verpachtung;  
Finanzämter beurteilen dies sehr unterschiedlich!**

**Jede tatsächliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung schließt die Grundsteuerbefreiung aus; das gilt auch dann, wenn die Nutzung im Vergleich zur Verfolgung der steuerbegünstigten Zwecke nur untergeordnete Bedeutung hat (BFH, II R 17/96, 16.10.1996)**

**Bestätigt d. Urt. v. 18.11.2009, II R 30/08  
(keine Befreiung für sich selbst überlassene  
Waldfläche)**

**Erlass:**

**für Kulturgut und Grünanlagen**

**gem. § 32 Abs. 1 GrStG**

**Erlass für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft sowie Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.**

**Achtung: Dreimonatsfrist beachten.**

# Feldwegebeiträge

- **Einige Kommunen erschließen aufgrund angespannter Haushaltssituationen dadurch neue Einnahmequellen**
- **Grundlage: Kommunale Beitragssatzung**
- **Betroffene: Anlieger an Feldwegen**
- **Beiträge oft um ein vielfaches höher als Grundsteuer (10-20-fach höher)**

# Gesetzliche Unfallversicherung

Bisherige landw. Berufsgenossenschaft,  
Alterskassen, Krankenkassen und  
Pflegekassen sowie Spitzenverband der landw.  
Sozialversicherung

ab 01.01.2013 in neuer Trägerschaft der

Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten  
und Gartenbau (SVLFG)

- **zusammenfassende Regelung in SGB VII**
- **Mitgliedschaft kraft Gesetzes**
- **Unternehmer i. S. d. Unfallversicherung ist derjenige, der das wirtschaftliche Ergebnis der im Unternehmen verrichteten Arbeit unmittelbar verantwortet.**

**Rechtsprechung im Wandel:**

**BSG, Urt. v. 28.09.1999 (B 2 U 40/98 R)**

**... solange forstwirtschaftlicher Unternehmer, wie auf seinem Boden forstwirtschaftliche Pflanzen wachsen, mag er auch keine forstwirtschaftliche Tätigkeit entfalten. Selbst das bloße**

**Wachsenlassen von Pflanzen und Bäumen unter Verzicht auf Kultivierungsmaßnahmen sei eine planvolle Aufzucht von Bodenge-wächsen.**

**Wo liegt hier das versicherte Risiko?**

**BSG, Urt. v. 18.01.2011 (B 2 U 16/10 R)**

**Landwirtschaftliches Unternehmen ist bereits bei zweimaligem Mähen gegeben.**

**Weite Auslegung des Unternehmerbegriffs:  
Geringste Anzeichen planvoller und  
wirtschaftlicher Tätigkeit kann zur Einordnung in  
die landw. BG führen.**

**aber: neuere Tendenzen:**

**SG Karlsruhe, Urt. v. 09.04.2014 (S 15 U 2643/13R):  
An Waldeigentum oder sonstige Nutzungsrechte  
geknüpfte Vermutung des Bestehens eines  
forstwirtschaftlichen Unternehmens ist widerlegt,  
wenn forstwirtschaftliche Nutzung plausibel  
bestritten.**

**Danach ist nicht mehr nur auf das bloße Nutzungsrecht sondern auf tatsächliche Nutzung abzustellen.**

**Auch im Fall der Verpachtung einer Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht auf Eigentümer sondern auf Nutzer abgestellt:**

**§ 136 III Nr. 1 SGB VII:**

**Unternehmer ist, wem das Ergebnis des Unternehmens unmittelbar zum Vor- oder Nachteil gereicht.**

# Versicherung

**Haftpflichtversicherung als Flächeneigentümer  
für Haftungsrisiken aus Schäden Dritter auf der  
Fläche / Gebäude.**

**Marktpreis ermitteln!**

**Individuelle Angebote je nach Risiko und  
Flächengröße**

# Kosten für Pflegemaßnahmen

**Wenn Flächen nicht verpachtbar oder förderfähig sind, besteht insbesondere in Naturschutzgebieten und aus NNE-Verpflichtungen Notwendigkeit zur Pflege.**

**Kosten variieren je nach notwendiger Maßnahme (z.B. Entbuschen, Entkusseln, etc.)**

# Beispiel: Extensive Mahd in Feuchtgebieten (Peenemünde, Förderung Orchideen)



# Sonstige Kosten

## z.B. Müllentsorgung



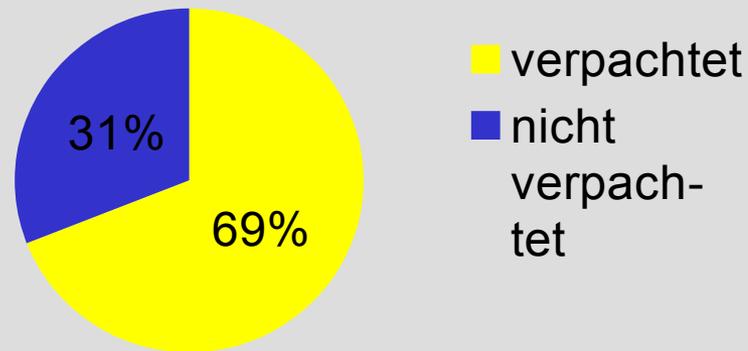
# Einnahmen im Offenlandbereich

- Pacht:
- Offenlandbereiche eignen sich unter entsprechenden Nutzungseinschränkungen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ökokonto)
- Zahlungsansprüche nach GAP und Agrarumweltmaßnahmen
- (Umlage von Nebenkosten)

# Verpachtbarkeit

- Naturerbeflächen aus 1. und 2. Tranche zu ca. 69% verpachtbar

## Offenland



# Pacht

- **Verpachtung mit Priorität ökologisch wirtschaftender Betriebe**
- **Pachtpreis über Gutachten**
- **Abbedingung des § 586a BGB (Lasten der Pachtsache)**
- **Agrarförderung**
  - **Zahlungsansprüche**
  - **Agrarumweltmaßnahmen (Bed. in Pachtvertrag)**



DBU  
Naturerbe

Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

## Zahlungsansprüche

- VO (EU) Nr. 1307/2013- **Gemeinsame Regeln für Direktzahlungen an Landwirte im Rahmen der GAP,**
- **VO (EU) Nr. 1306/2013- Finanzierung, Durchführung und Überwachung der GAP**
- **VO (EU) Nr. 1305/2013- Ländliche Entwicklung (ELER),**
- **VO (EU) Nr. 1308/2013- Gemeinsame Marktorganisation - EGMO**



DBU  
Naturerbe

Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

## Nationale Umsetzung über:

- **DirektZahlDurchfG v. 09.07.2014**
- **DirektZahlDurchfV v. 03.11.2014**
- **AgrarzahlVerpflG v. 02.12.2014**
- **AgrarzahlVerpflV v. 17.12.2014 zuletzt geändert 10.07.2015**

## Neustart ab 01.01.2015

### Einrichtung von Feldblöcken

**Zahlungsansprüche werden an die Bewirtschafter als aktive Landwirte zugeteilt.**



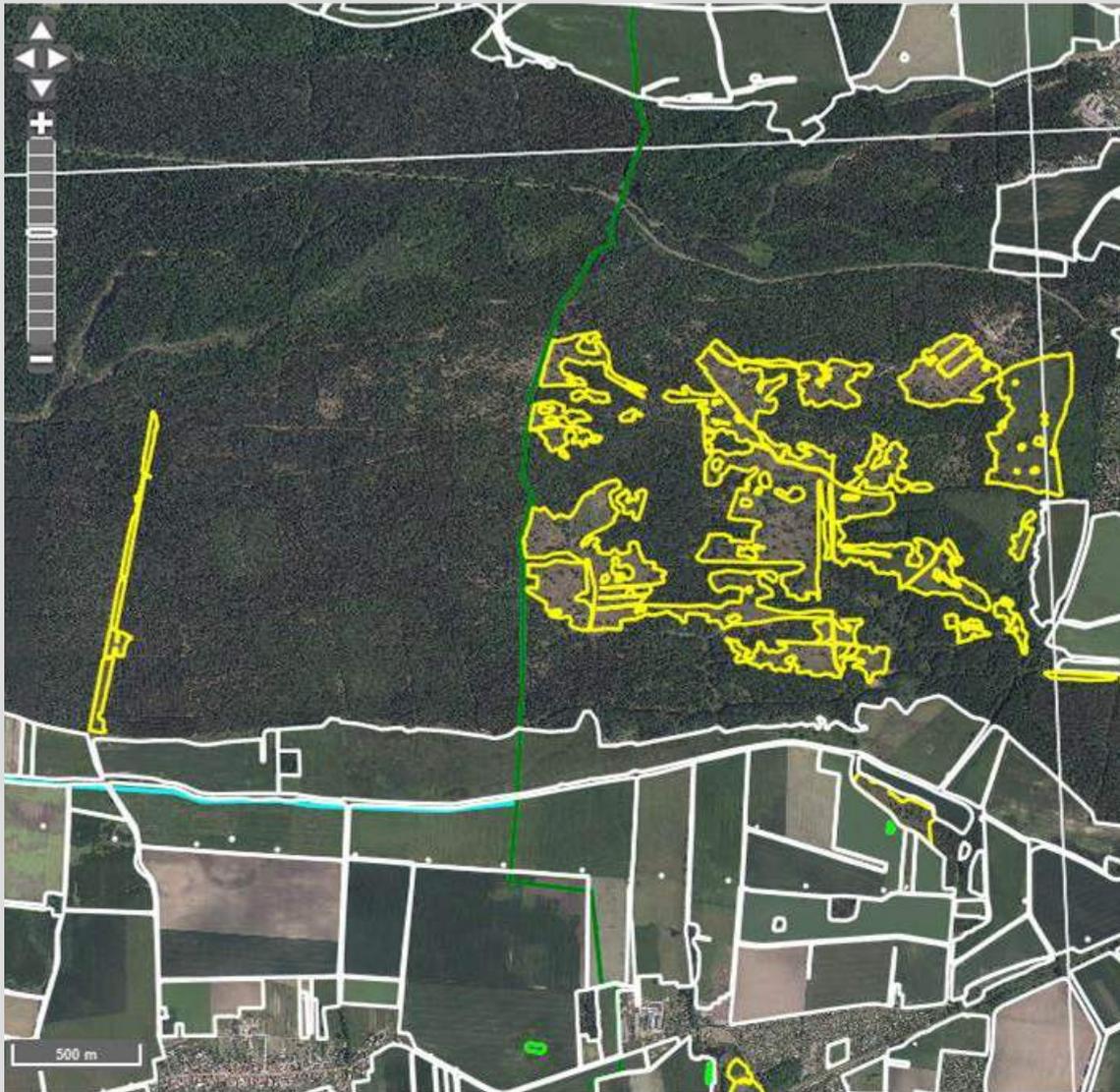
DBU  
Naturerbe

Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH

**Grds. BGH Urt. v. 24.04.2009, LwZR 11/08:**

**Die Veränderung des Systems der landwirtschaftlichen Beihilfen von den früheren produktionsbezogenen Prämien zu den jetzigen davon entkoppelten Zahlungsansprüchen schließt es nicht aus, einem aus Vereinbarungen in Altpachtverträgen, in denen sich der Pächter gegenüber dem Verpächter zur (Rück-) Übertragung der Ansprüche auf Beihilfen verpflichtet hat, ersichtlichen Vertragswillen Rechnung zu tragen und die vertragliche Regelung auch auf die neuen Zahlungsansprüche anzuwenden.**

**Vereinbarungen in Pachtverträgen über landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzflächen, in denen sich der Pächter gegenüber dem Verpächter verpflichtet, bei Pachtende diese Ansprüche auf den Verpächter oder einen anderen von diesem ihm benannten Betriebsinhaber zu übertragen, sind jedoch auch nach der GA-Reform möglich.**



# Glücksburger Heide



Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH



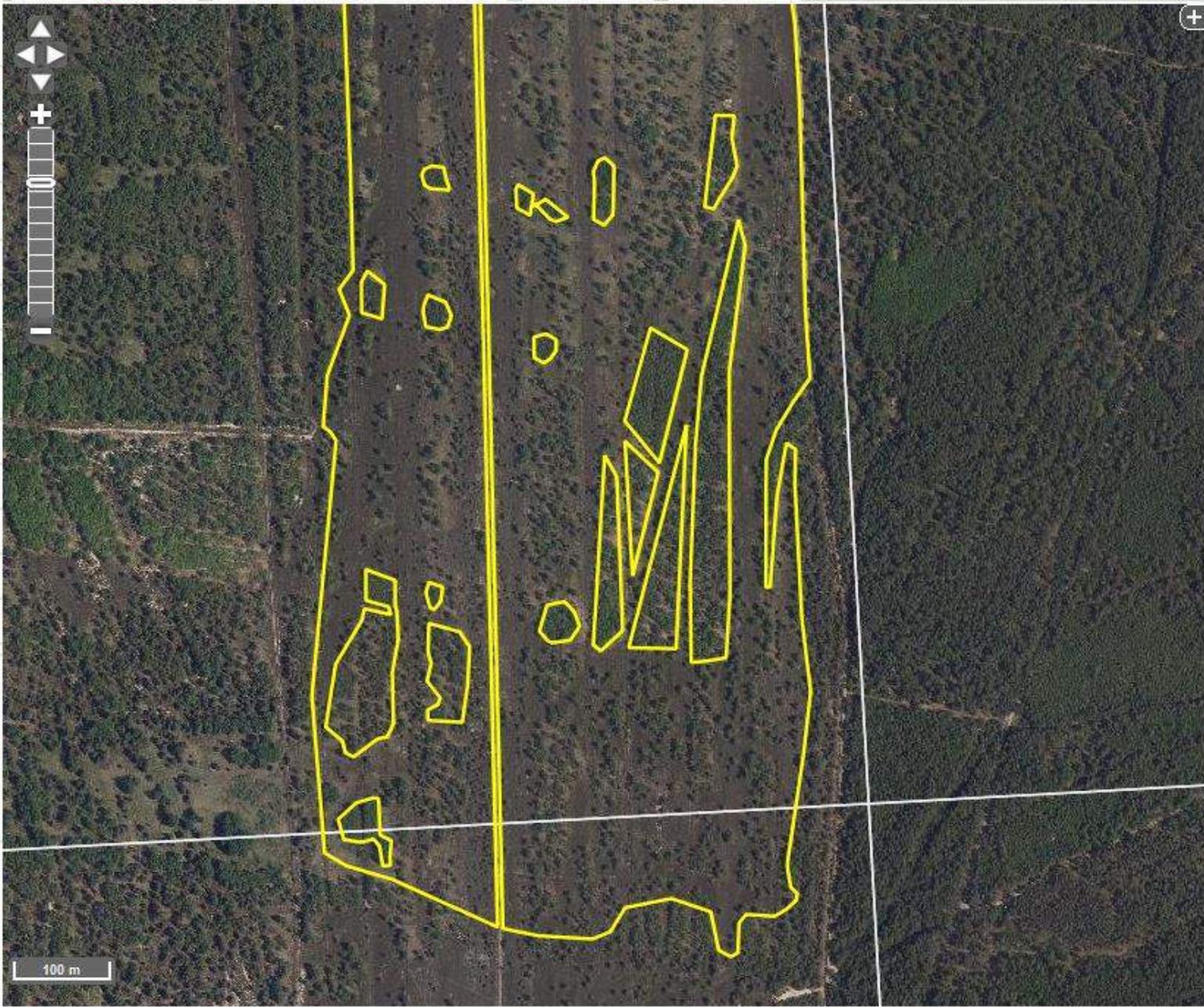
Gesellschaft der  
Deutschen Bundesstiftung Umwelt  
zur Sicherung des Nationalen  
Naturerbes mbH





- Landschaftselement Aktuell
- Feldblockkataster Aktuell
- Landschaftselement Antragsreferenz
- Feldblockkataster Antragsreferenz
- Kreis
- DTK10
- Benachteiligte Gebiete
- Naturschutzgebiete
- FFH
- Natura 2000
- Fördergebietsgrenze
- Gemeinde
- Bilddaten

Mit jedem Mausklick in das Bearbeitungsfenster wird der Bildausschnitt um den Faktor 2 vergrößert (herangezoomt).



# Höhe der Zahlungsansprüche

## Basisprämie:

– Von rd. 300,- € in 2014 auf 175,- € in 2020

(Anpassung an bundeseinheitliches Niveau)

Zuschläge rd. 50,- € für die ersten 30 ha und rd. 30,- € für die nächsten 16 ha.

Greeningprämie rd. 87,- €

(Grünlandumbruchverbot, Anbaudiversifizierung, Vorhalten ökolog. Vorrangflächen 5%)

Junglandwirteförderung rd. 44,- €/ha max 90 ha.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

