

Merkblatt zur rechtlichen Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche sich auf eine konkrete Fläche bzw. ein Grundstück beziehen, sollen dauerhaft und nachhaltig sein, womit diese einer ausreichenden Sicherung bedürfen. Daraus folgend ergibt sich die bestimmungsgemäße Form der rechtlichen Sicherung im Sinne des § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG.

Das vorliegende Merkblatt gibt Auskunft über die Mittel der rechtlichen Sicherung (1.) und über deren notwendigen Nachweis (2.).

1. Sicherungsmittel

A) Baulast

Mit einer Baulast im Sinne § 2 Abs. 11 i. V. m. § 87 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen - zu einem ihr Grundstücke betreffenden - Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Der Eintrag einer Baulast in das Baulastenverzeichnis ist bei dem Landratsamt Mittelsachsen, Referat. 22.1, Bauaufsicht und Denkmalschutz zu beantragen. Das Antragsformular und die erforderlichen Unterlagen sind im Internet abrufbar:

<https://fs.egov.sachsen.de/formserv/findform?shortname=antbaulastnaturschut&formtecid=2&areashortname=Bauaufsicht> .

B) beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB)

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit bietet eine dingliche Sicherung zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person in der Weise, dass bestimmte Handlungen (des jeweiligen Eigentümers) ausgeschlossen, d. h. zu unterlassen sind (z. B. Bepflanzungen, nachhaltigen Änderungen wie Grünlandumbrüche od. Zerstörungen) oder Nutzungen (z. B. Pflanzmaßnahmen, Umwandlung von Acker- in (Dauer-) Grünland, Sukzession, Entsiegelung) durch Dritte (Eingriffsverursacher, Landkreis) geduldet werden.

Die wirksame Belastung eines Grundstückes mit einem dinglichen Recht in der Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB setzt eine Einigung des Berechtigten und des bzw. der Begünstigten über den Eintritt der Rechtsänderung sowie eine Eintragung in das Grundbuch voraus (§ 873 BGB).

Die Eintragung einer dinglichen Sicherung i. S. d. §§ 15 Absätze 2 und 4, 14 Abs. 1 BNatSchG, §§ 9, 10 Abs. 2 SächsNatSchG i. V. m. § 1090 BGB hat sowohl zugunsten des Eingriffsverursachers als auch zugunsten des Landkreises Mittelsachsen zu erfolgen.

Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt entsprechend § 873 BGB, § 29 Abs. 1 GBO durch eine notariell beurkundete Einigung und die Eintragung in das Grundbuch. Hierbei ist besonders auf die Bestimmtheit der Formulierung zu achten.

Die Begünstigten sind an der Einigung zu beteiligen (§ 873 Abs. 1 BGB). Folglich ist ein Notar am Dienstsitz der unteren Naturschutzbehörde in Freiberg zu wählen.

C) Reallast (§ 1105 BGB)

Ein Grundstück kann nach § 1105 BGB auch in der Weise belastet werden, dass wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Wiederkehrend in diesem Sinne bedeutet, dass es sich nicht bloß um einmalige Pflichten handelt, eine Regelmäßigkeit wird hingegen nicht vorausgesetzt.

Die Sicherungsform der Reallast kommt immer dann in Betracht, wenn der Grundstückseigentümer selbst die Aufrechterhaltung eines bestimmten Zustandes (d.h. eine aktive Handlung wie wiederkehrende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen) schuldet.

Die Reallast eignet sich daher z. B. für die Sicherung von Nutzungsvorgaben wie bspw. die (extensive) Grünlandbewirtschaftung.

Hinsichtlich der Bestellung der Reallast wird auf die Ausführungen zu B) verwiesen.

2. Nachweis der Sicherung

Die Sicherung der Kompensation ist ein Bestandteil der Zulassung des Vorhabens, womit der Vorhabens-träger bzw. Eingriffsverursacher den Nachweis der Sicherung grundsätzlich vor der Genehmigungserteilung bzw. Zulassung zu führen hat.

Soweit sich im Zulassungsverfahren abzeichnet, dass eine Sicherung erfolgt (bspw. die Einigung bereits stattgefunden hat od. unmittelbar anberaumt ist), kann der Nachweis auch über eine aufschiebende Bedingung zur Voraussetzung der Baufreigabe gemacht werden.

Die notwendigen Schritte zur rechtlichen Sicherung sind somit frühzeitig einzuleiten.

Der Nachweis der Baulast (vgl. Pkt. 1, Buchstabe A)) erfolgt durch die Vorlage einer schriftlichen Auskunft bzw. einer beglaubigten Kopie aus dem Baulastenverzeichnis.

Der Nachweis der Sicherung nach Pkt. 1, Buchstabe B) oder C) erfolgt über einen beglaubigten Grundbuchauszug.

Postanschrift: Landratsamt Mittelsachen Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft Referat 23.4 Naturschutz Frauensteiner Str. 43 09599 Freiberg Fax-Nummer: 03731 799-4086 Tel.-Nummer: 03731 799-4144	Besucheradresse: Landratsamt Mittelsachen Abteilung 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft Referat 23.4 Naturschutz Leipziger Straße 4 09599 Freiberg
--	--