

Flutpolder

Entschädigungsleistungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Flutpoldern

Standpunkte der Wasserwirtschaft

13. Juli 2005

Flutpolder

Grunddienstbarkeit

Was wird für die Eintragung (notarielle
Beurkundung) einer Grunddienstbarkeit
bezahlt?

20% des Grundstückswerts,

max. 1,40 Euro landwirtschaftliche Flächen
max. 0,50 Euro forstwirtschaftliche Flächen

Grunddienstbarkeit

Flutpolder

Muss die Bereitstellung des Grundstücks für den
HWS notariell eingetragen werden?

Kann die Bereitstellung freiwillig und in
Eigenverantwortung erfolgen?

BBV-S vom 18.11.2002

Nein, um den Polder zu fluten, muss die Rechtsposition
des Staates gesichert sein.

→ entweder **Eintrag** der Grunddienstbarkeit ins Grundbuch
oder

Grunderwerb

Grunddienstbarkeit

Flutpolder

Kann der Grundbucheintrag zeitlich befristet werden?

BBV-S vom 19.05.2004

Nein, das ist nicht möglich!

Der Staat braucht bei einer Flutung eine dauerhaft gesicherte Rechtsposition.

Grunddienstbarkeit

Flutpolder

Die Notwendigkeit des Flutpolders zum Hochwasserschutz ist regelmäßig zu überprüfen!

BBV-S vom 19.05.2004

Fachliche Konzepte zur Hochwasservorsorge unterliegen einer ständigen Überprüfung
→ nicht nur periodisch!

Flutpolder

Können wirtschaftliche Nachteile aufgrund von Einschränkungen der laufenden Bewirtschaftung auch periodisch oder kapitalisiert ausgeglichen werden?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Die Bewirtschaftung wird durch die Lage im Polder nicht eingeschränkt.
- ⇒ Ergeben sich Einschränkungen *infolge einer Flutung*, so erfolgt eine einmalige Zahlung auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens (keine laufende Belastung des Staatshaushalts).

Entschädigungen



Flutpolder

Werden durch Hochwasser verursachte Einbußen und Mehraufwendungen zeitnah und auf das Ereignis bezogen entschädigt?

BBV-S vom 18.11.2002

JA, aber es kann nur der nachweisbare Mehraufwand entschädigt werden.

⇒ Auf Veranlassung des Vorhabensträgers (Freistaat Bayern) erfolgt die Begutachtung durch einen unabhängigen, vereidigten Sachverständigen!

Entschädigungen



Flutpolder

Gutachten sollten nicht von Mitarbeitern eines Wasserwirtschaftsamtes, sondern von landwirtschaftlichen Sachverständigen gemacht werden!

BBV-S vom 18.11.2002

Gutachten erfolgen von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wie zum Beispiel von Schätzern des BBV.



Flutpolder

Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen nach einer Flutung müssen individuell ermittelt werden!

BBV-S vom 18.11.2002

Die Bewertung erfolgt nach den:

⇒ **IRichtsätzen für die Ermittlung von Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen**

v. d. Bayer. Landesanstalt für Betriebswirtschaft u. Agrarstruktur

⇒ **bzw. Richtlinien des BBV**

Entschädigungen

Flutpolder

Wie werden Folgeschäden, wie das Entfernen von angeschwemmtem Unrat und Schlamm berücksichtigt? BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe entschädigt.
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf

Entschädigungen

Flutpolder

Wie wird die Entsorgung des verschmutzten Grüngutaufwuchses (i.d.R. Sondermüll) entschädigt? BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe entschädigt.
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf

Entschädigungen

Flutpolder

Gibt es finanzielle Anreize für einen Zwischenfruchtanbau? BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Nein, die Polderflächen werden zu selten geflutet (im Mittel einmal in 30 Jahren)
→ derzeit keine Bewirtschaftungsauflagen
- ⇒ Der Zwischenfruchtanbau wird derzeit über das Programm KULAP gefördert.



Flutpolder

Keine Auflage für das Entfernen vorhandener Drainagen bzw. kein grundsätzliches Verbot für neue Drainagen!

BBV-S vom 18.11.2002

Berücksichtigung in der **Fachplanung** des Polders;
Polder dürfen die Funktion des Drainagesystems nicht beeinträchtigen.

→ **Behandlung im Planfeststellungsverfahren !**



Flutpolder

Düngung und Pflanzenschutz müssen weiterhin im Polder erlaubt sein!

BBV-S vom 18.11.2002

Es gibt derzeit aufgrund gesetzlicher Vorgaben keine Einschränkungen bei der Bewirtschaftung!



Flutpolder

„Die Bewertung von wirtschaftlichen Nachteilen durch die Ausweisung von Retentionsflächen“ sollte bei Sachverständigen-Tagungen thematisiert werden!

BBV-S vom 18.11.2002

Wirtschaftliche Nachteile werden durch die finanzielle Gegenleistung für die Eintragung der Grunddienstbarkeit abgegolten.

→ Schäden werden extra behandelt!



Flutpolder

Landwirte dürfen im Hinblick auf die Systemumstellung in der EU-Agrarpolitik (Entkoppelung der Direktzahlung) nicht schlechter gestellt werden als ihre Kollegen ohne Auflagen!

BBV-S vom 18.11.2002

- derzeit gibt es in Poldergebieten keine Einschränkungen bzw. Auflagen aufgrund gesetzlicher Vorlagen!



Flutpolder

Eintrag von gefährdenden Stoffen:
Was passiert, wenn der Boden ausgetauscht werden muss?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe behoben.
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert:
- ⇒ Kauf oder Tausch



Flutpolder

Was passiert, wenn nach einer Flutung im Frühjahr eine erneute Aussaat oder Feldbestellung notwendig wird?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ **Der Schaden wird individuell geschätzt.**
- ⇒ **Aufwand für Nachsaat bzw. Neubestellung wird voll entschädigt.**
- ⇒ **Sollten die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert:**
→ Tausch oder Kauf

Flutpolder

Was passiert, wenn Humus neu aufgebracht werden muss?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Flächen, bei denen eine erhöhte Bodenabschwemmung zu erwarten ist, sollten möglichst vorab erworben werden.
- ⇒ Der Schaden wird individuell geschätzt.
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert:
→ Tausch oder Kauf der Flächen.

Flutpolder

Als Folgeschaden muss auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Gehalts an pflanzenbaulich relevanten Nährstoffen gesehen werden!

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ Aufwendungen für die Wiederherstellung der Bodengüte werden vollständig ersetzt (aufgrund eines individuellen Gutachtens).
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf

Flutpolder

Wie wird als Folgeschaden die Bodenverdichtung gesehen?

BBV-S 18.11.2002

- ⇒ Falls die Bodenverdichtung durch den Einstau hervorgerufen wurde, wird der Schaden individuell geschätzt und entschädigt.
- ⇒ Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf der Flächen



Flutpolder

Die Bodenstruktur und Ertragsfähigkeit müssen wieder hergestellt werden!

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ **Wurde die Bodenstruktur und Ertragsfähigkeit durch die Flutung beeinträchtigt, wird der Schaden individuell begutachtet und behoben oder entschädigt.**
- ⇒ **Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf der Flächen**



Flutpolder

Was passiert, wenn in den Folgejahren nach einer Flutung der Ertrag deutlich weniger wird?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ **Ertragsminderungen, die durch die Flutung verursacht wurden, werden ausgeglichen.**
- ⇒ **Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert → Tausch oder Kauf der Flächen**



Flutpolder

Was passiert, wenn sich herausstellt, dass in Folge eines Poldereinstaus benachbarte Flächen vernässen?

BBV-S vom 18.11.2002

- ⇒ **Berücksichtigung der Beweissicherung und anschließend im Bedarfsfall individuelle Schätzung des Schadens**
- ⇒ **gegebenenfalls Entschädigung**



Flutpolder

Was passiert, wenn Wirtschaftswege und Entwässerungsgräben im Polder wieder hergerichtet werden müssen? BBV-S vom 18.11.2002

=> **Beseitigung der Schäden durch den Staat**



Flutpolder

Um Folgeschäden feststellen zu können, sind detaillierte Bestandsaufnahmen notwendig:

- Flächennivellement
 - Feststellen der Grundwasserstände
 - Pflanzensoziologisches Gutachten
 - Bewertung der Ertragsfähigkeit (Bonität)
 - Feststellung des Verkehrswertes wg. Wertminderung
- BBV-S vom 18.11.2002

⇒ **Bestandsaufnahmen werden zur Beweissicherung durchgeführt, der Umfang ist vom Einzelfall abhängig**



Flutpolder

Pauschale Einmalzahlungen, bzw. eine einmalige Kapitalisierung für Schäden werden abgelehnt!

BBV-S vom 26.11.2003

→ Grundsätzlich wird nach einer erfolgten Flutung der Schaden individuell geschätzt und entsprechend entschädigt.



Flutpolder

Gibt es eine Staatsbürgerschaft für die Minderung des Verkehrswerts?

BBV-Forderung Stepperg vom 16.03.2004

Die Wertminderung wird durch die finanzielle Gegenleistung für die Eintragung der Grunddienstbarkeit abgegolten.

→ **20% des Grundstückswerts**

max. 1,40 Euro abgegolten für landwirtschaftlichen Grund und max. 0,50 Euro für forstwirtschaftliche Flächen



Flutpolder

Die Entschädigung für den Rechtsverlust und die Entschädigung für Beeinträchtigungen des Grundstücks sollten getrennt werden!

BBV-Forderung Stepperg 16.03.2004

Rechtsverlust und Schäden werden getrennt behandelt:

- ⇒ **Gegenleistung für die Eintragung der Grunddienstbarkeit**
- ⇒ **Entschädigung für eingetretene Schäden infolge einer Flutung**



Flutpolder

Die Beeinträchtigung durch Kontaminationen sollte auch in den Folgejahren entschädigt werden!

BBV-Forderung Stepperg 16.03.2004

- ⇒ **Individuelle Begutachtung des Schadens, wobei auch die Folgejahre berücksichtigt werden, wenn es Anhaltspunkte für eine längerfristige Beeinträchtigung gibt.**
- ⇒ **Sollten zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen höher werden als der Grundstückswert**
→ Tausch oder Kauf der Flächen



Flutpolder

Werden Kündigungen von Abnahmeverträgen entschädigt?

BBV-Forderung Steppberg 16.03.2004

- ⇒ **Diese Frage ist noch nicht mit dem Staatsministerium für Finanzen abgestimmt.**
- ⇒ **StMUGV schlägt vor, über eine Fruchtfolge (3 Jahre) die Differenz zwischen Preis infolge Abnahmevertrag und marktüblichem Preis zu bezahlen**
- ⇒ **auch hier gilt der Grundsatz: nur tatsächlich entstandener Schaden kann entschädigt werden**



Flutpolder

Wirtschaftliche Nachteile bei Abnahmeverträgen, oder bei Verminderung von Förderungen sind auszugleichen!

(Flusskonferenz 08.03.2004)

- ⇒ **nur vertraglich Fixiertes ist ersetzbar!**
- ⇒ **Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe entschädigt.**
- ⇒ **Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert
→ Tausch oder Kauf**



Flutpolder

Wird die Minderung des Jagdwerts entschädigt?

BBV-Forderung Stepperger 16.03.2004

- ⇒ **Die Situationsverschlechterung während der Bauzeit wird wie beim Straßenbau entschädigt (Pachtzinsdifferenzverfahren).**
- ⇒ **Nach einer Flutung wird aufgrund eines Sachverständigengutachtens entschädigt.**



Flutpolder

Kann die Standsicherheit von Gebäuden außerhalb der Polderfläche durch erhöhten Grundwasserspiegel und verstärkten Wasserdruck gefährdet werden?

BBV-S vom 19.05.2004

- ⇒ **Nein, durch geeignete technische Maßnahmen (Binnenentwässerung, Abdichtung usw.) werden Schäden durch steigendes Grundwasser verhindert.**
- ⇒ **Zur Beweissicherung werden Grundwasser-Messstellen errichtet**
- ⇒ **Einzelheiten werden im Planfeststellungsverfahren geregelt**



Flutpolder

Qualitätsstandards nach IFS und EurepGAP erfordern eine „gläserne Produktion“

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ **Falls große Unsicherheit
→ Kauf oder Tausch der Flächen**
- ⇒ **sonst Gutachten durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**



Flutpolder

Lieferverpflichtungen erfordern Entschädigung nach Marktwert und nicht nach Deckungsbeitrag.

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ **Gutachten erfolgt von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (BBV)**
- ⇒ **Abfrage durch das WWA Ingolstadt / wird geklärt**



Flutpolder

Durch die Produkthaftung kann die Existenz der Produzierenden gefährdet werden.

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ **Falls große Unsicherheit**
→ Kauf oder Tausch der Flächen
- ⇒ **sonst Gutachten durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**



Flutpolder

Werden Sand- oder Kiesvorkommen entschädigt?

Flusskonferenz 08.03.2004

Die Lage im Polder, schließt den Abbau von Bodenschätzen nicht grundsätzlich aus:

- ⇒ **Falls Kiesabbau weiterhin zulässig ist → keine Entschädigung**
- ⇒ **Falls Kiesabbau wegen der Lage im Polder nicht mehr möglich ist, wird entschädigt, wenn ein Abbaurecht vorhanden ist.**
- ⇒ **Gutachten durch vereidigte Sachverständige**



Flutpolder

Werden die Beleihungsgrenzen (Basel II) gesichert?

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ Eintragung Grunddienstbarkeit
- ⇒ Finanzielle Gegenleistung i. H. von 20% des Grundstückswerts



Flutpolder

Wird nach einem Einstau ein Monitoring durchgeführt?

Flusskonferenz 08.03.2004

- Ein Monitoring wird durchgeführt, wenn Langzeitschäden zu erwarten sind.



Flutpolder

Was passiert, wenn nach einem Einstau die Grundstücke mit Glasscherben verunreinigt sind?

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ **Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe entschädigt.**
- ⇒ **Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert**
→ Tausch oder Kauf



Flutpolder

Was passiert wenn auf die Grundstücke die Erreger der Schleimkrankheit (*Ralstonia solanacearum*) eingetragen werden?

Flusskonferenz 08.03.2004

- ⇒ **Der Schaden wird individuell geschätzt und in voller Höhe entschädigt.**
- ⇒ **Sollte die zu erwartende Ausgleichs- und Entschädigungsleistung höher werden als der Grundstückswert**
→ Tausch oder Kauf



Flutpolder

Gibt es eine Nachbesserungsklausel?

(Flusskonferenz 08.03.2004)

→ nur wenn sich grundsätzlich was ändert

(z.B. Erhöhung Grunddienstbarkeit von 20 auf 30%)



Flutpolder

Schadensminimierungspflicht nach § 254 BGB

→ BGB § 254 Mitverschulden

(1) Hat bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ersatz sowie der Umfang des zu leistenden Ersatzes von den Umständen, insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist.

(2) Dies gilt auch dann, wenn sich das Verschulden des Beschädigten darauf beschränkt, dass er unterlassen hat, den Schuldner auf die Gefahr eines ungewöhnlich hohen Schadens aufmerksam zu machen, die der Schuldner weder kannte noch kennen musste, oder dass er unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Die Vorschrift des § 278 findet entsprechende Anwendung.



Flutpolder

Grundsätze des Hochwasserschutzes § 31a WHG

→ WHG § 31a (vom 03.Mai 2005)

(1) Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass so weit wie möglich Hochwasser zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, sind nach Maßgabe der Vorschriften dieses Abschnitts zu schützen.

(2) Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.