

# Rewilding in Deutschland

## Rechtliche Mechanismen zur Sicherung und zum Schutz naturbelassener Landschaften

*Luftaufnahme wiedervernässter Moore und der Peene, Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland  
Florian Möllers / Rewilding Europe*

### Zentrale Themen

- Wichtige Überlegungen in Bezug auf die Sicherung von Grundstücken für Rewilding-Projekte
- Privatrechtliche Mechanismen zur Beschaffung und Sicherung von Grundstücken für Rewilding-Projekte
- Öffentlich-rechtliche Mechanismen, die bei der Sicherung von Grundstücken für Rewilding von Nutzen sind

### Kernaussagen

- 1 Soweit möglich bietet das Eigentum an Grund und Boden die größte Sicherheit und den besten langfristigen Schutz des ökologischen Gewinns, der durch Rewilding erzielt wird.
- 2 Abgesehen von Eigentum ermöglichen auch sonstige Rechte ein unterschiedliches Maß an langfristiger Sicherheit und Schutz des aus Rewilding gezogenen Nutzens. In diesem Zusammenhang wird dringend eine rechtliche Beratung empfohlen.
- 3 Verschiedene Rechte können miteinander kombiniert werden, um einen besseren Schutz von Grundstücken zu gewährleisten; eine entsprechende Rechtsberatung wird dringend empfohlen.
- 4 Es gibt vertragliche und öffentlich-rechtliche Mechanismen, die einen gewissen Schutz für Flächen bieten können, die Gegenstand von Rewilding-Projekten werden sollen. Diese Schutzmaßnahmen haben jedoch mittelbaren Charakter und erfordern eine Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden.
- 5 Schutzgebiete werden durch Gesetz ausgewiesen und von staatlichen Behörden verwaltet.

# Inhalt

1.	<b>Was sollte bei der Sicherung von Grundstücken für Rewilding-Projekte beachtet werden?</b> .....	2
2.	<b>Welches sind die wichtigsten Rechtsmechanismen, um Grundstücke für Rewilding-Projekte zu sichern? Wie nützlich sind sie für diesen Zweck?</b> .....	2
2.1	Eigentumsrecht (freehold title).....	3
2.2	Dienstbarkeiten.....	4
2.3	Nießbrauchrechte .....	6
2.4	Reallast.....	9
2.5	Mietverträge .....	13
2.6	Pacht.....	15
3.	<b>Welche öffentlich-rechtlichen Mechanismen gibt es zum Schutz naturbelassener Landschaften?</b> .....	28
3.1	Öffentlich-rechtliche Verträge .....	28
3.2	Baulasten .....	28
3.3	Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete .....	29
3.4	Festlegungen in Bebauungsplänen.....	30
3.5	Sonstige vertragliche Vereinbarungen / Interaktion mit öffentlichen Stellen.....	30

## 1. Was sollte bei der Sicherung von Grundstücken für Rewilding-Projekte beachtet werden?

Für Rewilding-Projekte werden Flächen benötigt, und wenn diese gesichert sind, ist ebenfalls sicherzustellen, dass sie so lange wie möglich, idealerweise auf unbegrenzte Zeit, für Rewilding-Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Ohne rechtlichen Schutz können die durch Rewilding erreichten Renaturierungserfolge wieder zunichte gemacht werden, wenn künftige Grundstückseigentümer nicht die gleichen Ziele verfolgen.

Ähnliche Risiken entstehen, wenn aufgrund bereits bestehender vertraglicher Vereinbarungen der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wiederherzustellen ist. Dass Rewilding naturgemäß mit einer Veränderung der Landschaft verbunden ist, kann in dieser Hinsicht problematisch sein. Rewilding-Projekte durchführende Personen sollten

bestehende Vereinbarungen sorgfältig prüfen und gegebenenfalls deren Aufhebung aushandeln oder ausdrücklich festlegen, dass durch im Rahmen des Rewilding vorgenommene Änderungen keine Vertragsverstöße begangen werden.

In diesem Dokument werden die nach deutschem Recht verfügbaren Mechanismen beschrieben, mit denen sichergestellt werden kann, dass der mit Rewilding-Projekten verbundene Nutzen langfristig erhalten bleibt. Der Zugang zu Flächen kann durch Eigentum und durch andere dingliche Rechte sowie durch vertragliche Mechanismen wie Pachtverträge gesichert werden. Das deutsche Recht bietet auch öffentlich-rechtliche Mechanismen, die den Zugang zu und den Schutz von Flächen, auf denen bereits Rewilding-Projekte durchgeführt werden, unterstützen können.

## 2. Welches sind die wichtigsten Rechtsmechanismen, um Grundstücke für Rewilding-Projekte zu sichern? Wie nützlich sind sie für diesen Zweck?

In Deutschland kann der Zugriff auf Grund und Boden durch Eigentums- und sonstige dingliche Rechte erfolgen. Dingliche Rechte verleihen einem Berechtigten, der nicht der Eigentümer ist, die rechtliche Befugnis zur Nutzung von Flächen (siehe Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4).

Die Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht erfordert eine Vereinbarung zwischen

dem Berechtigten (in der Regel dem Eigentümer oder einem bevollmächtigten Dritten) und dem Berechtigten. Eine solche Vereinbarung ist dann in das Grundbuch eintragen zu lassen. Durch die Eintragung wird die Vollstreckbarkeit gegenüber Dritten gewährleistet, d. h. jeder neue Grundstückseigentümer ist an die Belastung gebunden.

Mit vertraglichen Mechanismen wie Mietverträgen können ebenfalls Grundstücke für Rewilding-Projekte gesichert werden, obwohl diese nicht die gleiche Dauerhaftigkeit wie dingliche Rechte bieten (siehe Ziffern 2.5 und 2.6).

In diesem Abschnitt werden die zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente zur Sicherung von Flächen für Rewilding-Projekte untersucht und ihre Eignung für die Gewährleistung eines langfristigen Schutzes bewertet. Eine zusammenfassende Vergleichstabelle befindet sich am Ende dieses Abschnitts.

Einige öffentlich-rechtliche Mechanismen können sicherstellen, dass Gebiete, in denen Rewilding-Projekte bereits durchgeführt worden sind, langfristig erhalten bleiben; diese werden in Ziffer 3 behandelt.

## 2.1 Eigentumsrecht (*freehold title*)<sup>1</sup>

### Was bedeutet es, Eigentümer eines Grundstücks zu sein?

Das Eigentum ist nach deutschem Recht die stärkste Form des Eigentumsrechts, das die volle Kontrolle über die Nutzung, den Nutzen und die Verfügung über ein Grundstück gewährt. Eigentümer können im Allgemeinen nach eigenem Gutdünken mit ihren Grundstücken verfahren und andere von der Nutzung ausschließen, vorbehaltlich gesetzlicher Beschränkungen (Ausschluss- und Nutzungsfunktion).<sup>2</sup>

### Welche Formalitäten sind zu erfüllen, um das Eigentum an Grundstücken zu erwerben?

Das Recht auf Eigentum wird durch vertragliche Einigung<sup>3</sup>, durch Erbschaft<sup>4</sup> oder durch Buchersitzung<sup>5</sup> erworben.

Beim Erwerb von Grundstücken durch Einigung sind zwei verschiedene rechtliche Schritte erforderlich:

- **Kauf- oder Schenkungsvertrag:** Dieser begründet eine vertragliche Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums, bewirkt aber noch nicht den tatsächlichen Eigentumsübergang.
- **Auflassung und Eintragung in das Grundbuch:** Dieser Vertrag muss in Anwesenheit beider Parteien vor einer zuständigen Stelle (z.B. einem Notar) erklärt und der Eigentumswechsel muss im Grundbuch eingetragen werden, um rechtswirksam und durchsetzbar zu sein.<sup>5</sup>

Ein Eigentumserwerb durch Buchersitzung liegt vor, wenn eine Person fälschlicherweise als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, die Eintragung 30 Jahre lang unangefochten bleibt und sie während dieser Zeit das Grundstück im Eigenbesitz hatte.<sup>6</sup>

Erst mit der Eintragung in das Grundbuch ist das Eigentum rechtlich durchsetzbar. Die Eintragung gewährleistet, dass das Eigentum nicht nur zwischen den Parteien, sondern auch gegenüber

Dritten anerkannt wird. Personen, die Rewilding-Projekte durchführen, sollten sich über das Eintragungsverfahren und seine Auswirkungen auf die Sicherung langfristiger Erhaltungsziele rechtlich beraten lassen.

Es ist wichtig zu beachten, dass bei einem Eigentümerwechsel – z. B. durch den Verkauf eines Grundstücks an einen Dritten oder durch den Tod des ursprünglichen Eigentümers (im Falle einer Privatperson) – die neuen Eigentümer möglicherweise andere Pläne für die Bewirtschaftung der Flächen haben und Maßnahmen ergreifen, die der durch Rewilding erreichten Renaturierung abträglich sind.

### Ist das Eigentum an Grundstücken für die Durchführung von Rewilding-Projekten vorteilhaft?

Eigentum an Grundstücken bietet den stärksten rechtlichen Schutz für Rewilding-Projekte. Befinden sich die Grundstücke im Eigentum einer Organisation, die sich in erster Linie dem Rewilding widmet, ist ein langfristiger Schutz wesentlich sicherer, da der aus dem Rewilding erzielte Nutzen im Ermessen der Organisation gesichert wird. Befinden sich die Grundstücke jedoch im Eigentum einer Privatperson, kann eine Vererbung oder ein Verkauf der Grundstücke negative Auswirkungen für Rewilding-Projekte haben. Denn die Erben oder der Erwerber teilen möglicherweise nicht die Erhaltungsziele des ursprünglichen Eigentümers und

könnten sich dafür entscheiden, die Grundstücke zu verändern oder zu bebauen.

Um dieses Risiko zu mindern, ist es wichtig, sorgfältig zu prüfen, wer der Inhaber des Eigentumsrechts ist, und rechtliche Mechanismen zu untersuchen, die den langfristigen Schutz verstärken. Das Eigentumsrecht kann auch mit öffentlich-rechtlichen Schutzmaßnahmen kombiniert werden, um den Status der Flächen als Rewilding-Gebiete weiter zu sichern.

## 2.2 Dienstbarkeiten

### Was sind Dienstbarkeiten?

Dienstbarkeiten gewähren Nichteigentümern bestimmte Nutzungsrechte an Grundstücken. Eine Dienstbarkeit kann zum Beispiel einer Person den Zugang zu ihrem Grundstück über fremde Flächen ermöglichen oder das Weiden von Tieren auf fremdem Flächen erlauben.

Im Allgemeinen gewähren Dienstbarkeiten dem Berechtigten bestimmte Nutzungen und Vorteile aus dem Grundstück; sie können jedoch auch begründet werden, um bestimmte Handlungen einzuschränken oder zu verbieten.

Im deutschen Recht gibt es zwei Hauptarten von Dienstbarkeiten:

- **Grunddienstbarkeiten**<sup>7</sup> - die Belastung eines Grundstücks (des dienenden Grundstücks) zugunsten eines anderen

Grundstücks (des herrschenden Grundstücks), das einer anderen Partei gehört.

- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten**<sup>8</sup> - das einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person gewährte Recht, ein Grundstück in einer bestimmten Weise zu nutzen. Diese Dienstbarkeiten sind nicht einseitig übertragbar. So könnte beispielsweise eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einer Rewilding-Organisation die Durchführung von Renaturierungsarbeiten ermöglichen, während der Eigentümer der Flächen an Handlungen gehindert wird, welche die durch das Rewilding erzielten Vorteile beeinträchtigen würden.

### Welche formellen Anforderungen sind für die Bestellung von Dienstbarkeiten zu erfüllen?

Beide Arten von Dienstbarkeiten können von natürlichen oder juristischen Personen bestellt werden und werden in der Regel durch einen schriftlichen, notariellen Vertrag geschaffen. Sie können unentgeltlich oder gegen Entgelt gewährt werden.

Die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch ist jedoch unerlässlich. Ohne Eintragung in das Grundbuch besteht die Dienstbarkeit rechtlich nicht als dingliches Recht und bleibt eine bloße vertragliche Verpflichtung zwischen den ursprünglichen Parteien. Diest bedeutet:

- Wenn die Dienstbarkeit nicht eingetragen ist, entfaltet sie keine dingliche Wirkung gegenüber einem neuen Erwerber; und
- wenn die Dienstbarkeit eingetragen ist, behält der Berechtigte seine Rechte unabhängig von einer Übertragung des Grundeigentums. Die Dienstbarkeit ist an das Grundstück gebunden.

### Wie lange können Dienstbarkeiten bestehen?

Sowohl Grunddienstbarkeiten als auch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten können entweder befristet oder unbefristet bestellt werden. Ihre Laufzeit und Beendigung sind jedoch unterschiedlich:

- **Grunddienstbarkeiten:** Sie sind dauerhaft mit dem herrschenden Grundstück verbunden und bleiben auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen.
- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten:** Wenn sie auf unbestimmte Zeit gewährt werden, erlöschen sie mit dem Tod oder (bei juristischen Personen) der Auflösung des Berechtigten. Sie können zwar in der Regel nicht übertragen werden, aber ihre Ausübung kann einer anderen Partei überlassen werden.

In den folgenden Fällen kann eine Dienstbarkeit, unabhängig von ihrer Laufzeit, automatisch erlöschen:

- **Freiwillige Aufgabe:** Wenn der Berechtigte die Dienstbarkeit nicht mehr benötigt, kann sie durch eine Löschungsbewilligung<sup>9</sup> gelöscht werden;
- **Verbindung von Grundstücken:** Eine Grunddienstbarkeit erlischt, wenn das herrschende und das dienende Grundstück zu einem einzigen im Grundbuch eingetragenen Grundstück verbunden werden;
- **Enteignung oder Zwangsversteigerung:** Wenn das dienende Grundstück enteignet oder zwangsversteigert wird, kann die Dienstbarkeit erlöschen; und
- **Gutgläubiger, lastenfreier Erwerb:** Wenn ein Dritter das dienende Grundstück gutgläubig erwirbt und die Dienstbarkeit nicht ordnungsgemäß eingetragen wurde, kann das Recht verloren gehen<sup>11</sup>.

Wird eine Grunddienstbarkeit zu einer Belastung für den Eigentümer des dienenden Grundstücks, kann sie angepasst werden, wenn

- der Zweck der Dienstbarkeit nicht mehr erfüllt werden kann; oder

- die Belastung des dienenden Grundstücks in keinem Verhältnis zu dem Nutzen steht, den das herrschende Grundstück daraus zieht.

Diese Fälle sind jeweils nach dem Grundsatz von "Treu und Glauben" zu entscheiden.<sup>12</sup>

Außerdem erlischt die Dienstbarkeit automatisch, wenn ihr Nutzen dauerhaft entfällt. Wenn zum Beispiel eine Dienstbarkeit den Abbau von Mineralien erlaubt, diese aber erschöpft sind, erlischt das Recht.

### Sind Dienstbarkeiten für Rewilding-Projekte sinnvoll?

Dienstbarkeiten können ein wertvolles Instrument sein, um den Zugang zu/Zugriff auf Flächen zu sichern und diese langfristig zu schützen, wenn der Kauf der jeweiligen Flächen keine Option darstellt. Ob die Flächen für Rewilding-Projekte geeignet sind, hängt von der Art der Dienstbarkeit ab:

- **Grunddienstbarkeiten:** Sie können die langfristige Verbindung von Grundstücken sicherstellen, indem sie beispielsweise den Zugang für Weidetiere über mehrere Grundstücke hinweg sichern. Eine Dienstbarkeit könnte beispielsweise die Wandertierhaltung erleichtern, indem sie großen Pflanzenfressern erlaubt, sich zwischen zwei Grundstücken frei zu bewegen. Eine Herausforderung besteht jedoch darin, dass das herrschende Grundstück einen

greifbaren Nutzen aus der Dienstbarkeit ziehen muss. Dies bedeutet, dass (i) die Rewilding-Organisation Eigentümer eines herrschenden Grundstücks sein muss; und (ii) die Dienstbarkeit einen anerkannten Nutzen für dieses Grundstück haben muss.



*Luftaufnahme des Naturschutzgebiets "NSG Karlsburger und Oldenburger Holz", Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.  
Florian Möllers / Rewilding Europe*

- **Beschränkte persönliche**

**Dienstbarkeiten:** Diese können Verbote für schädliche Aktivitäten (z. B. Holzeinschlag, Bauarbeiten) zum Schutz renaturierter Flächen vorsehen. Wenn sie auf unbestimmte Zeit gewährt werden, können sie die Fortführung von Rewilding-Projekten sicherstellen, solange der Berechtigte besteht. Da sie jedoch mit dem Tod oder der Auflösung (bei juristischen Personen) des Berechtigten erlöschen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Berechtigte langfristig stabil ist. Als Berechtigte kommen öffentliche Einrichtungen (z. B. Kommunen oder Nationalparkbehörden) oder privatrechtliche Vereinigungen in Frage, die sich für Renaturierung einsetzen. Um den Schutz weiter zu verstärken, können öffentlich-rechtliche Instrumente – wie z. B. Bebauungspläne oder öffentlich-rechtliche Verträge – eingesetzt werden, um dieselben Zwecke wie die Dienstbarkeit zu sichern.

Ein weiterer entscheidender Vorteil von Grunddienstbarkeiten gegenüber beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist, dass sie beim Tod einer natürlichen Person nicht erlöschen. Stattdessen bleiben sie mit dem herrschenden Grundstück verbunden und gehen automatisch auf die Erben über. Dieses Merkmal macht Grunddienstbarkeiten in einigen Fällen dauerhafter, vorausgesetzt, das herrschende Grundstück kann

die rechtlichen Voraussetzungen für die Dienstbarkeit erfüllen.

### 2.3 Nießbrauchrechte<sup>13</sup>

#### Was sind Nießbrauchrechte?

Ein Nießbrauch gewährt das Recht, den Grund und Boden eines anderen zu nutzen und von den Erträgen ("Früchten"<sup>14</sup>) zu profitieren. Einzelne Nutzungen können jedoch im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen werden.<sup>15</sup>

Die vorherrschende Rechtsauffassung besagt, dass der Nutzen nicht rein wirtschaftlich sein muss. Dies bedeutet, dass die Nutzung von Flächen zu Renaturierungszwecken einen gültigen Nießbrauch darstellen könnte.

Eine wichtige rechtliche Frage ist, ob Nießbrauchrechte mit dem alleinigen Ziel der Nichteinmischung gewährt werden können (d. h., mit dem Ziel, die im Rahmen von Rewilding-Projekten genutzten Flächen unangetastet zu lassen). Da der Verzicht auf die Nutzung dem Wesen des Nießbrauchs widersprechen kann, sollten sich Rewilding-Projekte durchführende Personen rechtlich beraten lassen, um zu klären, wie eine Nichtnutzung im Rahmen einer Nießbrauchvereinbarung gestaltet werden könnte.

Nießbrauchsrechte können sowohl natürlichen als auch juristischen Personen eingeräumt werden:

- Wenn der Berechtigte eine natürliche Person ist, erlischt der Nießbrauch mit ihrem Tod; oder
- wenn der Berechtigte eine juristische Person ist, endet der Nießbrauch, wenn die juristische Person nicht mehr existiert (z. B. durch Auflösung oder Liquidation).

Obwohl Nießbrauchrechte in der Regel nicht übertragbar sind, kann ihre Ausübung an eine andere Partei überlassen werden.<sup>16</sup> Wenn zum Beispiel eine Rewilding-Organisation einen Nießbrauch an einem Wald hat, kann sie einem Dritten erlauben, Eicheln für Wiederaufforstungsprojekte an anderer Stelle zu sammeln.<sup>17</sup> Die Rewilding-Organisation gestattet dem Dritten eine bestimmte Nutzung, ohne ihm ein Nießbrauchrecht einzuräumen. Der Nießbrauch verbleibt vielmehr bei der Rewilding-Organisation.

#### Welche formellen Anforderungen sind für die Bestellung von Nießbrauchrechten zu erfüllen?

Ein Nießbrauch kann entgeltlich oder unentgeltlich sein, je nachdem, was die Parteien vereinbart haben. Damit der Nießbrauch jedoch Dritten

gegenüber rechtsverbindlich ist, muss er in das Grundbuch eingetragen werden.

Ein einmal eingetragener Nießbrauch ist an das Grundstück gebunden, d. h., der Nießbrauch bleibt

auch bei einem Verkauf des Grundstücks durchsetzbar. Der neue Grundstückseigentümer muss dem Nießbrauch bis zu seinem rechtlichen Erlöschen Rechnung tragen.

### Wie lange kann ein Nießbrauch bestehen?

Ein Nießbrauch kann befristet oder unbefristet eingeräumt werden. Auch wenn Nießbrauchrechte nicht auf Dauer gewährt werden können, können unbefristete Nießbrauchsrechte – insbesondere zugunsten von juristischen Personen – langfristige Sicherheit für Rewilding-Projekte bieten.

Unabhängig von der Laufzeit enden Nießbrauchrechte automatisch in den folgenden Fällen:

- Tod oder Auflösung des Berechtigten;
- Freiwillige Aufgabe und anschließende Löschungsbewilligung<sup>18</sup>;
- Enteignung von Flächen;
- Zwangsversteigerung von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens; und
- gutgläubiger, lastenfreier Erwerb (wenn ein Dritter das Grundstück gutgläubig erwirbt und der Nießbrauch nicht ordnungsgemäß eingetragen wurde, kann das Recht verloren gehen).<sup>19</sup>

Ein entscheidender Vorteil des Nießbrauchs besteht darin, dass er auch dann noch durchsetzbar ist, wenn die Flächen auf einen neuen Eigentümer übertragen werden, was der Sicherung von Flächen für Rewilding-Projekte äußerst zuträglich ist.

### Sind Nießbrauchrechte sinnvoll für Rewilding-Projekte?

Nießbrauchrechte verleihen dem Berechtigten weitreichende, unbestimmte Nutzungsrechte, die gegenüber Dritten, einschließlich dem Grundstückseigentümer, durchsetzbar sind. Diese Flexibilität macht den Nießbrauch zu einem starken rechtlichen Instrument zur Sicherung von Flächen für Rewilding-Projekte.

Grundstückseigentümer zögern jedoch unter Umständen, Nießbrauchrechte zu gewähren, da sie sehr weit gefasst sind. Dies kann dazu führen, dass für Nießbrauchverträge höhere Entgelte verlangt werden als für andere Eigentumsrechte.

Dennoch können Nießbrauchverträge so gestaltet werden, dass sie die Bedürfnisse sowohl des Grundstückseigentümers als auch des Berechtigten berücksichtigen, was die Wahrscheinlichkeit erfolgreicher Verhandlungen erhöht.

Wie beschränkte persönliche Dienstbarkeiten erlöschen Nießbrauchrechte, wenn der Berechtigte nicht mehr existiert. Sie bleiben jedoch auch bei einem Verkauf des Grundstücks vor einem Erlöschen geschützt.

Zusammengefasst sind dies die wichtigsten Vorteile des Nießbrauchs für das Rewilding:

- **Langfristige Sicherheit:** Der Nießbrauch gilt zwar nicht dauerhaft, kann aber auf unbestimmte Zeit bestehen, wenn er einer juristischen Person gewährt wird;
- **Der Nießbrauch bleibt nach der Grundstücksübertragung durchsetzbar:** Der neue Eigentümer muss den Nießbrauchvertrag einhalten; und
- **Schwer zu beenden:** Der Grundstückseigentümer kann den Nießbrauch nicht nach Belieben widerrufen.

Rewilding-Projekte durchführende Personen sollten den Umfang von Nießbrauchrechten sorgfältig prüfen, insbesondere im Hinblick auf eine Nichtnutzung, da Rechtsunsicherheit darüber besteht, ob die Nichtnutzung von Flächen als gültige Nießbrauchnutzung gilt.

## Beispiel 1

*Grundstückseigentümerin A hat vor kurzem ein Grundstück gekauft, auf dem sich einer der letzten verbliebenen Primärwälder des Landes befindet. Sie möchte Eigentümerin bleiben, hat aber nicht die Absicht, das Grundstück zu nutzen. Sie beabsichtigt, das Grundstück in naturbelassenem Zustand zu erhalten und dafür zu sorgen, dass kein künftiger Eigentümer - auch nicht ihre Erben - dessen natürlichen Zustand verändern kann. Sie ist besonders besorgt, dass ihre Nachkommen, die ihre Werte in Bezug auf Naturschutz nicht teilen, die Bäume zur Holzgewinnung fällen könnten.*

*Gibt es privatrechtliche Instrumente, um das Grundstück in dem von der Grundstückseigentümerin beabsichtigten Umfang zu schützen?*

Eine Option ist, einer Rewilding-Organisation, die die Flächen im Einklang mit den Zielen von Grundstückseigentümerin A verwaltet und schützt, ein Nießbrauchrecht einzuräumen. Der Berechtigte (die Rewilding-Organisation) hätte das Recht, die Flächen in vollem Umfang zu nutzen und zu verwalten, während Grundstückseigentümerin A das Eigentum behält.

Da Grundstückseigentümerin A jedoch beabsichtigt, die Flächen ungenutzt zu belassen,

stellt sich eine wichtige rechtliche Frage: Ist eine Nichtnutzung eine gültige Form der "Fruchtziehung" im Sinne des Nießbrauchrechts? Da diese Frage noch nicht abschließend geklärt ist, sollte Grundstückseigentümerin A rechtliche Beratung in Anspruch nehmen, um den Nießbrauchvertrag so zu gestalten, dass er auch im Falle einer Nichtnutzung einer Einbeziehung in ein Rewilding-Projekt gerecht wird.

Ein wesentlicher Vorteil von Nießbrauchrechten besteht darin, dass sie so lange gültig bleiben, bis der Berechtigte nicht mehr existiert (z. B. wenn die Rewilding-Organisation aufgelöst wird). Darüber hinaus sind Nießbrauchrechte mit dem Grundstück verbunden, d. h., sie sind für die Erben von Grundstückseigentümerin A und alle künftigen Eigentümer verbindlich. Um Dritten gegenüber durchsetzbar zu sein, muss der Nießbrauch jedoch in das Grundbuch eingetragen werden.

Eine Alternative zum Nießbrauch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die einer Rewilding-Organisation gewährt werden kann. Eine entsprechende Vereinbarung könnte ausdrücklich bestimmte Aktivitäten auf den Flächen einschränken oder verbieten, z. B. das Fällen von Bäumen oder den Aufbau von Infrastruktur.

Wie der Nießbrauch wäre auch eine eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit für künftige Eigentümer verbindlich. Sie würde jedoch erlöschen, wenn die berechtigte Organisation aufgelöst würde oder wenn sie durch eine Löschungsbewilligung freiwillig auf ihr Recht verzichtet.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sowohl ein Nießbrauch als auch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten einen starken rechtlichen Schutz für die Sicherung der Ziele von Rewilding bieten. Wenn Grundstückseigentümerin A weitreichende Bewirtschaftungsrechte für eine Rewilding-Organisation anstrebt, kann ein Nießbrauch die bessere Option sein - vorausgesetzt, die Frage der Nichtnutzung wird angemessen adressiert. Wenn es jedoch in erster Linie darum geht, schädliche Tätigkeiten (wie Holzeinschlag) einzuschränken, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit möglicherweise besser geeignet.

Unabhängig vom gewählten Verfahren ist die Eintragung in das Grundbuch unerlässlich, damit der Schutz für künftige Eigentümer rechtsverbindlich bleibt.

## 2.4 Reallast<sup>20</sup>

### Was sind Reallasten?

Eine Reallast ist eine rechtliche Belastung, die den Grundstückseigentümer zur Erfüllung wiederkehrender Verpflichtungen oder zur Erbringung bestimmter Leistungen an einen Berechtigten, entweder eine natürliche oder eine juristische Person, verpflichtet. Sie ist an das Grundstück gebunden, was bedeutet, dass alle künftigen Eigentümer automatisch an die Verpflichtungen gebunden sind. Diese Verpflichtungen können finanzielle Zahlungen (z. B. die Zahlungen eines jährlichen Entgelts an eine Rewilding-Organisation), die Bereitstellung von Gütern (z. B. die Lieferung von Erntegut) oder Landbewirtschaftungspflichten (z. B. die Pflege eines bestimmten Lebensraums) umfassen.

Wie Dienstbarkeiten können Reallasten **persönliche Reallasten** sein, wenn die Leistung einer natürlichen oder juristischen Person, unabhängig von ihrem Eigentum an einem Grundstück, zukommt<sup>21</sup>; oder **subjektiv-dingliche Reallasten**, wenn die Leistung dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zukommt<sup>22</sup>. Was den Berechtigten betrifft, so entspricht ersteres der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, letzteres der Grunddienstbarkeit.

Ein wesentliches Merkmal einer Reallast ist der wiederkehrende Charakter der Handlungen, da sie dem Grundstückseigentümer eine kontinuierliche

Verpflichtung auferlegt, in regelmäßigen Abständen bestimmte Handlungen vorzunehmen oder Leistungen zu erbringen.

Im Allgemeinen sichert eine Reallast

- **Flexibilität:** Sie ermöglicht ein breites Spektrum an wiederkehrenden Verpflichtungen, nicht nur Zahlungen von Geldbeträgen.
- **Dauerhaftigkeit:** Sie bleibt verbindlich, auch wenn das Grundstück verkauft oder vererbt wird.
- **Sicherheit für den Berechtigten:** Nach der Eintragung in das Grundbuch ist die Reallast gegenüber allen künftigen Grundstückseigentümern rechtlich durchsetzbar.

Ein entscheidender Vorteil ist, dass auch bei persönlichen Reallasten das Recht des Berechtigten übertragen werden kann, es sei denn, der Vertrag verbietet dies ausdrücklich. Daher kann eine Rewilding-Organisation das Recht an eine andere Einrichtung abtreten, wodurch die Kontinuität der Rewilding-Bemühungen gewährleistet werden kann. Die Übertragung der (persönlichen) Reallast muss im Grundbuch eingetragen werden.



*Baumpilze auf einem abgebrochenen, mit Moos und Flechten bewachsenen Ast einer Rotbuche, Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.  
Florian Möllers / Rewilding Europe*

## Welche formellen Anforderungen sind für die Bestellung einer Reallast zu erfüllen?

Eine Reallast muss

- durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Berechtigten begründet werden, idealerweise in Form einer notariellen Urkunde;
- die dem Grundstückseigentümer auferlegten wiederkehrenden Verpflichtungen klar definieren;
- in das Grundbuch eintragen werden, um künftige Eigentümer zu binden.

Ohne Eintragung ist die Reallast nicht mit dem Grundstück verbunden und wäre nur als private vertragliche Verpflichtung zwischen den ursprünglichen Parteien durchsetzbar.

## Wie lange kann eine Reallast bestehen bleiben?

Eine Reallast kann für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit bestellt werden. Unbefristete Reallasten bieten langfristige Sicherheit und gewährleisten, dass die Verpflichtungen bestehen bleiben, bis sie förmlich erloschen sind.

Eine Reallast könnte beispielsweise dazu verwendet werden, bestimmte Flächen als offene Weideflächen zu erhalten, bestimmte Lebensräume vor Störungen zu schützen (z. B. Feuchtgebiete) oder laufende

Verpflichtungen zur Durchführung von Rewilding-Maßnahmen durchzusetzen.

Eine Reallast kann beendet werden durch:

- Ablauf der Festlaufzeit;
- gegenseitiges Einvernehmen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Berechtigten (muss im Grundbuch eingetragen sein);
- freiwillige Aufgabe: der Berechtigte kann die Verpflichtung durch eine Löschungsbewilligung aufgeben<sup>23</sup>;
- Ablösung durch den Grundstückseigentümer: Wenn die Vereinbarung es zulässt, kann der Grundstückseigentümer die Belastung "kaufen" (z. B. durch eine Pauschalzahlung oder die Erfüllung einer anderen vereinbarten Bedingung). Dies ist dann in das Grundbuch einzutragen.
- Enteignung oder Zwangsversteigerung: die Reallast kann im Falle einer zwangsweise erfolgenden Eigentumsübertragung erlöschen;
- gutgläubiger, lastenfreier Erwerb (wenn ein Dritter das Grundstück ohne Kenntnis der Reallast erwirbt und diese nicht ordnungsgemäß eingetragen wurde, kann das Recht verloren gehen).<sup>24</sup>

## Sind Reallasten für Rewilding-Projekte geeignet?

Eine Reallast ist ein wertvolles Instrument für langfristige Rewilding-Projekte, da sie sicherstellt, dass die Verpflichtungen auch dann durchsetzbar bleiben, wenn sich die Eigentumsverhältnisse ändern.

Indem sie Grundstückseigentümer verpflichtet, natürliche Lebensräume zu erhalten oder ein ökologisches Monitoring durchzuführen (oder in Auftrag zu geben), bietet eine Reallast die Rechtssicherheit, dass die Verpflichtungen in Bezug auf Rewilding dauerhaft Bestand haben.

Reallasten sind nicht nur eine gute Option, um einen langfristigen Schutz zu gewährleisten, sondern sie garantieren auch die Durchsetzbarkeit. Dies bedeutet, dass eine Rewilding-Organisation als Berechtigter die Verpflichtungen durchsetzen kann, wenn der Grundstückseigentümer die Rewilding-Maßnahmen aufgibt.

Ein weiterer entscheidender Vorteil ist, dass es damit möglich ist, bestimmte wiederkehrende Rewilding-Maßnahmen, wie z. B. die saisonale Pflege von Lebensräumen, die Förderung einer auf Rewilding ausgerichteten Flächennutzung oder die Möglichkeit der Ausübung von Kontrollpflichten durchzusetzen, anstatt lediglich die Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einzuschränken. Solche Regelungen sind allerdings bisher nicht umfassend gerichtlich überprüft

worden, so dass nicht völlig klar ist, ob sie bei Verwendung im Zusammenhang im Rewilding-Kontext gerichtsfest wären. Rechtliche Beratung wird daher dringend empfohlen.

Reallasten sind vergleichbar mit Naturschutzvereinbarungen (*conservation covenants*) im britischen Recht, die es Grundstückseigentümern ermöglichen, rechtlich verbindliche Verpflichtungen zum Erhalt ihrer Immobilie vorzusehen. Anders also solche Vereinbarungen gilt für die Reallast jedoch das deutsche Sachenrecht, wodurch sichergestellt wird, dass Verpflichtungen auf unbestimmte Zeit mit dem Grundstück verbunden sind.

Weitere Informationen über Naturschutzvereinbarungen finden Sie unter [England and Wales: Conservation Covenants and Legal Protection of Wild Land](#).

Man könnte die Auffassung vertreten, dass sich Reallasten für die Zwecke des Rewilding nicht eignen, weil es im Ermessen des Grundstückseigentümers liegt, wie er seine Verpflichtungen erfüllt. Obwohl der Einwand berechtigt ist, stellt dies jedoch kein grundsätzliches Manko dar, sondern eher eine Herausforderung bei der Formulierung der Bestimmungen.

Wenn die Bestimmungen bezüglich der Reallast zu vage sind, kann der Grundstückseigentümer sehr flexibel entscheiden, wie er die Verpflichtungen erfüllen will. Weniger Flexibilität besteht, wenn die

Verpflichtungen aus der Reallast gut formuliert sind und bestimmte Rewilding-Maßnahmen, einschließlich messbarer Ergebnisse, genau vorgeben und eine regelmäßige Kontrolle vorschreiben.

Bei sorgfältiger rechtlicher Gestaltung bietet eine Reallast sowohl Flexibilität als auch Durchsetzbarkeit, was sie trotz der angesprochenen Bedenken zu einem wertvollen Instrument macht.

Aus diesen Gründen sollten sich Personen, die Rewilding-Projekte durchführen, rechtlich beraten lassen, um sicherzustellen, dass Reallasten im Zusammenhang mit Rewilding-Projekten mit der notwendigen Klarheit und Bestimmtheit formuliert werden, um künftige Streitigkeiten oder Schlupflöcher zu vermeiden.

## Beispiel 2

*Grundstückseigentümer B hat ein 50 Hektar großes Grundstück geerbt, das an ein Naturschutzgebiet grenzt. Die Flächen sollen durch Rewilding als Pufferzone des Schutzgebiets genutzt werden, wozu jedoch weitere Informationen erforderlich sind.*

*Grundstückseigentümer B wendet sich an eine Rewilding-Organisation, um ein Rewilding-Projekt zu besprechen, umzusetzen und zu beaufsichtigen, das sich auf Grünland und Feuchtgebiete sowie den Erhalt bestehender Lebensräume und Ökosysteme konzentriert.*

*Kann Grundstückseigentümer B zu diesem Zweck eine Reallast bestellen? Wenn ja, ließe sich mit dieser Reallast sicherstellen, dass die Vision von Grundstückseigentümer B verwirklicht wird und langfristig erhalten bleibt?*

Im Rahmen der Partnerschaft mit einer Rewilding-Organisation kann Grundstückseigentümer B eine Reallast zugunsten der Organisation bestellen. Damit würden die Parteien sich selbst und alle künftigen Eigentümer rechtlich an bestimmte Verpflichtungen in Bezug auf Rewilding binden und sicherstellen, dass die Verpflichtungen zur Fortführung entsprechender Maßnahmen langfristig bestehen bleiben.

Eine Reallast erscheint in diesem Fall besonders geeignet, weil sie positive Renaturierungsverpflichtungen begründet, anstatt lediglich die Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einzuschränken. Eine entsprechende Vereinbarung könnte Grundstückseigentümer B (und künftige Grundstückseigentümer) dazu verpflichten, spezifische, wiederkehrende Erhaltungsmaßnahmen zu ergreifen, wie z. B.:

- Erhaltung natürlicher Vegetationsmosaik (z. B. Erhaltung von Grünflächen und Feuchtgebieten);
- ökologische Überwachung, Erhebungen über Wildtiere und Pflege von Lebensräumen;
- Erhaltung von Wildtierkorridoren zur Erleichterung der Artenwanderung;
- Umsetzung eines saisonalen Artenschutzes während der Brutzeit;
- Leistung jährlicher finanzieller Beiträge zur Finanzierung von Rewilding-Maßnahmen.

Eine Reallast kann ihre Wirksamkeit nur entfalten, wenn sie unbefristet ist oder eine langfristige Laufzeit hat, um einen kontinuierlichen ökologischen Schutz zu gewährleisten, und sie muss im Grundbuch eingetragen sein, um künftige Eigentümer zu binden.

Darüber hinaus ist eine sorgfältige Formulierung von Vertragsunterlagen unerlässlich. Entsprechende Verträge sollten Folgendes enthalten:

- klar definierte Rewilding-Verpflichtungen (jede Verpflichtung sollte genau beschrieben werden);

- Einschränkung der Möglichkeiten der Ablösung (um eine vorzeitige Kündigung zu vermeiden, sollten die Bedingungen für die Ablösung der Reallast streng geregelt oder ganz ausgeschlossen werden);
- Zustimmungserfordernisse für Verzichtserklärungen und Aufhebungen (jede Änderung oder Aufhebung der Reallast sollte unter dem Vorbehalt einer ausdrücklichen Zustimmung der Rewilding-Organisation oder einer zuständigen Behörde stehen);
- Durchsetzungsmechanismen (die Rewilding-Organisation muss das Recht haben, einzugreifen, wenn der Grundstückseigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt). Es wird empfohlen, rechtlichen Rat einzuholen, da es für die mögliche Durchsetzung von Verpflichtungen aus der Reallast im Zusammenhang mit Rewilding technische Grenzen gibt.

Durch die Eintragung der Reallast stellt Grundstückseigentümer B sicher, dass künftige Eigentümer an ihre Verpflichtungen gebunden bleiben und die ökologische Integrität der Flächen gewahrt wird.

Darüber hinaus kann die Organisation als Berechtigte ihre Rechte auf eine andere Organisation übertragen, sofern der ursprüngliche Vertrag dies zulässt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit Rewilding bestehen bleiben, selbst wenn die ursprüngliche Organisation nicht mehr existiert.

Das Einholen rechtlicher Beratung wird in jedem Fall dringend empfohlen, um sicherzustellen, dass die Reallast in geeigneter Weise ausgestaltet ist und dass es keine Schlupflöcher gibt, die ihre Wirksamkeit beeinträchtigen könnten.

## 2.5 Mietverträge<sup>25</sup>

### Was sind Mietverträge?

Ein Mietvertrag ist ein Vertrag, in dem ein Grundstückseigentümer (der Vermieter) dem Mieter das Recht einräumt, eine Immobilie für einen bestimmten Zeitraum gegen Zahlung einer Miete zu nutzen.

Das Recht des Mieters, die Immobilie zu nutzen, ist auf den vereinbarten Zweck beschränkt und muss mit der gebotenen Sorgfalt ausgeübt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Immobilie zurückgeben. Das deutsche Recht legt zwar nicht genau fest, in welchem Zustand gemietete Flächen zurückgegeben werden müssen, doch wird allgemein davon ausgegangen, dass der Zustand mit der vertraglichen oder üblichen Nutzung vereinbar sein sollte.

Im Rahmen von Rewilding-Projekten ist sicherzustellen, dass die während der Laufzeit des Mietverhältnisses erzielten ökologischen Fortschritte bei der Rückgabe der Flächen respektiert und bewahrt werden. Der Mietvertrag sollte die zulässige Nutzung (z. B. die Wiederherstellung von Lebensräumen) klar definieren, die Rückgabebedingungen festlegen (z. B. "die Flächen werden unter Beibehaltung aller ökologischen Fortschritte zurückgegeben") und Bestimmungen über eine Entschädigung enthalten, wenn aufgrund des Rewilding (z. B. Wiederherstellung von

Feuchtgebieten oder einheimischer Vegetation) der Wert der Flächen steigt.

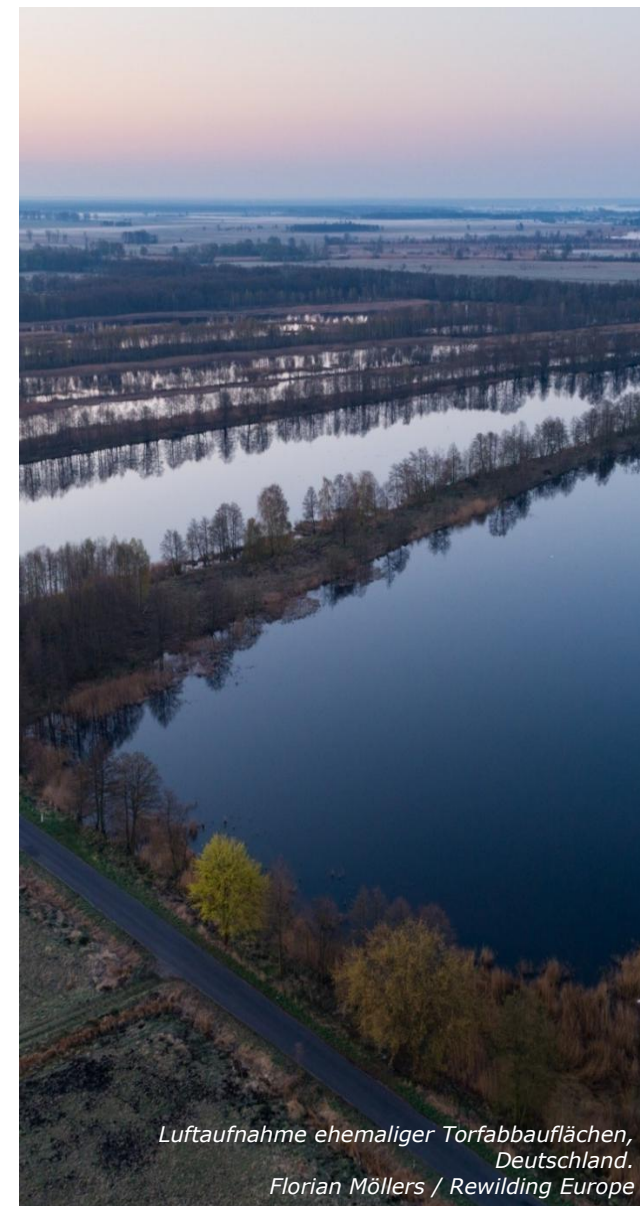
Der Vertrag kann einen Mechanismus zur Entschädigung des Mieters für die an dem Grundstück vorgenommenen Verbesserungen vorsehen. In diesem Zusammenhang könnte der Begriff "Verbesserungen" so definiert werden, dass er auch ökologische Fortschritte umfasst, um sicherzustellen, dass Renaturierungsmaßnahmen als wertvolle Beiträge anerkannt werden.

### Welche Formalitäten sind in Verbindung mit Mietverträgen zu erfüllen?

Mietverträge können zwischen natürlichen oder juristischen Personen geschlossen werden und bedürfen keiner Eintragung in das Grundbuch. Auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, binden Mietverträge in der Regel künftige Eigentümer<sup>26</sup> und deren Erben<sup>27</sup>.

In beiden Fällen muss der neue Eigentümer den bestehenden Mietvertrag beenden und dabei alle in Bezug auf die Beendigung des Mietverhältnisses geltenden Vorschriften oder Vereinbarungen einhalten.

Wenn Mietverträge eine Laufzeit von mehr als einem Jahr vorsehen, müssen sie außerdem schriftlich geschlossen werden. Der Mietvertrag sollte wichtige Einzelheiten, wie die Adresse der Immobilie, die Höhe der Miete, die Mietdauer sowie die Wartungs- und Reparaturpflichten enthalten.



Luftaufnahme ehemaliger Torfabbaufächen,  
Deutschland.  
Florian Möllers / Rewilding Europe

In Bezug auf Rewilding-Projekte wird empfohlen, konkrete Regelung zu Rewilding-Maßnahmen, Bedingungen für die Rückgabe des Grundstücks und Bestimmungen zu Entschädigungen für die vom Mieter vorgenommenen Verbesserungen in den entsprechenden Vertrag aufzunehmen. Rewilding-Projekte durchführende Personen sollten sich bei der Erstellung solcher Verträge rechtlich beraten lassen, um Unregelmäßigkeiten zu vermeiden, die den Erfolg von Rewilding-Maßnahmen gefährden könnten.

### Welche Laufzeit können Mietverträge vorsehen?

Mietverträge können für einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum abgeschlossen werden.<sup>28</sup> In der Regel enden befristete Mietverträge zum vereinbarten Zeitpunkt und unbefristete Mietverträge bestehen so lange, bis sie von einer der Parteien gekündigt werden. Von dieser Regel gibt es einige Abweichungen, die im Folgenden erläutert werden.

Befristete Mietverträge enden zum vereinbarten Zeitpunkt und können vom Vermieter oder vom Mieter nur in besonderen Fällen, z. B. bei gegenseitigem Einvernehmen oder Vorliegen eines wichtigen Grundes, vorzeitig gekündigt werden<sup>29</sup>. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums kann der Mietvertrag einvernehmlich oder stillschweigend verlängert werden.<sup>30</sup>

Zusammengefasst:

- Wenn ein für einen bestimmten Zeitraum geschlossenes Mietverhältnis ausläuft, endet es automatisch, sofern es nicht verlängert wird;
- befristete Mietverträge können verlängert werden, wenn der Mieter das Objekt weiter nutzt und der Vermieter nicht widerspricht (stillschweigende Verlängerung bis zur ausdrücklichen Kündigung);
- einigen sich die Parteien auf eine Verlängerung, können sie eine neue Festlaufzeit vorsehen oder den Mietvertrag in einen unbefristeten umwandeln; und
- widerspricht der Vermieter der Verlängerung vor Ablauf der Laufzeit, endet der Mietvertrag wie geplant.

Ein befristeter Mietvertrag kann eine Laufzeit von mehr als 30 Jahren haben.<sup>31</sup> In diesem Fall kann jede Partei (Vermieter oder Mieter) den Vertrag trotz der vereinbarten Laufzeit nach 30 Jahren kündigen. Die Kündigung muss mindestens 6 Monate vor dem Beendigungsdatum erfolgen, und die kündigende Partei muss keinen besonderen Grund für die Beendigung des Pachtverhältnisses angeben. Rewilding-Projekte durchführende Personen sollten beachten, dass kürzere Kündigungsfristen gelten können.<sup>32</sup>

Wer Rewilding-Projekte durchführt und langfristige Mietverträge in Erwägung zieht, sollte an die 30-Jahres-Regel denken. Wenn ein Mietvertrag länger als 30 Jahre läuft, kann er von jeder Partei einseitig gekündigt werden, was dem Erreichen der langfristigen Ziele der Renaturierungsbestrebungen abträglich sein könnte. Um dieses Risiko zu vermeiden, können Alternativen wie Nießbrauchrechte oder Reallasten einen sichereren, langfristigen Schutz für Rewilding-Projekte bieten.

Für unbefristete Mietverträge gilt die 30-Jahres-Grenze nicht. Dies bedeutet, dass die üblichen Kündigungsregeln gelten und kein automatisches Kündigungsrecht besteht, nur weil die Laufzeit länger als 30 Jahre war.

### Sind Mietverträge für Rewilding-Projekte sinnvoll?

Mietverträge bieten zwar nicht das gleiche Maß an Sicherheit wie dingliche Rechte, können für Rewilding-Projekte unter bestimmten Umständen aber sinnvoll sein.

In folgenden Fällen sind Mietverträge eine gute Wahl:

- Wenn Flexibilität gefragt ist: Mietverträge sind einfacher neu zu verhandeln als dingliche Rechte und eignen sich daher ideal für kurz- bis mittelfristige Projekte oder für Rewilding-Pilotprojekte (z. B. zur Erprobung

verschiedener Methoden über einen Zeitraum von 10 Jahren);

- wenn dem Eigentümer Kontrolle wichtig ist: Ein Mietvertrag kann vorteilhaft sein, wenn der Eigentümer der Flächen die volle Kontrolle behalten und gleichzeitig Rewilding-Maßnahmen ermöglichen möchte. Dies ist zweckmäßig, wenn ein Eigentümer von Flächen ein Rewilding-Projekt unterstützt, aber gleichzeitig die Möglichkeit haben möchte, die Nutzung seiner Flächen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern;
- wenn Kosten und Verwaltungsaufwand gering sein müssen: Mietverträge sind mit geringeren Kosten verbunden und rechtlich nicht so komplex wie dingliche Rechte. Dies kann für Rewilding-Organisationen von entscheidender Bedeutung sein, die mehrere kleine Parzellen anmieten müssen, und dabei keine erheblichen Vorlaufkosten aufwenden wollen; und
- wenn Dritte nur beschränkte Rechte haben sollen: Im Gegensatz zu dinglichen Rechten begründen Mietverträge keine dauerhafte Belastung des Grundstücks. Dies bedeutet, dass ein Grundstückseigentümer Flächen für Rewilding-Projekte vermieten kann und sich gleichzeitig die Möglichkeit offenhält, sie zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen, ohne

langfristigen Verpflichtungen nachkommen zu müssen.

## 2.6 Pacht<sup>33</sup>

### Was sind Pachtverträge?

Ein Pachtvertrag kombiniert Elemente des Mietvertrags mit Nießbrauchrechten und erlaubt es dem Pächter, ein Grundstück zu nutzen und in den Genuss der Früchte dieser Nutzung, d. h., der daraus gewonnenen Produkte und sonstigen Erträge, zu kommen.

Während Nießbrauchrechte dingliche Rechte sind, handelt es sich sowohl bei normalen Mietverträgen als auch bei Pachtverträgen lediglich um vertragliche Rechte, d. h. sie binden nur den Eigentümer und den Pächter<sup>34</sup> und erfordern keine Eintragung in das Grundbuch. Im Gegensatz zu normalen Mietverträgen gewähren Pachtverträge nicht nur das Recht, das Grundstück zu nutzen, sondern auch dessen Früchte zu genießen (z. B. Gewinnung pflanzlicher oder tierischer Erzeugnisse; Einkommenserzielung).

Da Pachtverhältnisse vertraglicher Natur sind, gelten für sie in der Regel dieselben formalen Anforderungen und Regelungen bezüglich Laufzeit und Kündigungen wie für übliche Mietverträge, sofern nicht gesetzlich oder vertraglich etwas anderes bestimmt ist (siehe Ziffer 2.5). Eine zu beachtende Besonderheit von Pachtverträgen ist die Kündigungsfrist, sofern diese nicht abweichend

festgelegt ist.<sup>35</sup> Dadurch wird gewährleistet, dass Pachtverträge wirtschaftlich und funktional eigenständig bleiben und sich gleichzeitig in den breiteren Rahmen von Vereinbarungen über die Nutzung von Flächen einfügen.

### Sind Pachtverträge für Rewilding-Projekte sinnvoll?

Pachtverträge bieten erhebliche Vorteile gegenüber üblichen Mietverträgen, insbesondere im Rahmen von Rewilding-Projekten, bei denen es darauf ankommt, über die bloße Nutzung der Grundstücke hinaus Erzeugnisse zu generieren.

Dies kann der Fall sein, wenn die Erzielung von Einnahmen durch Ökotourismus, nachhaltige Beweidung, Biodiversitätsgutschriften oder Kohlenstoffausgleichsprogramme die Renaturierungsmaßnahmen unterstützen kann.<sup>36</sup>

Ein gewöhnlicher Mietvertrag gestattet solche wirtschaftlichen Tätigkeiten grundsätzlich nicht, es sei denn, sie sind ausdrücklich vereinbart. Liegt eine solche Vereinbarung vor, wäre der Vertrag jedoch nicht mehr als Mietvertrag, sondern als Pachtvertrag einzuordnen. Darüber hinaus verpflichten Pachtverträge den Pächter häufig dazu, das Grundstück zu pflegen und zu bewirtschaften, was sich gut mit den für Rewilding wichtigen Grundsätzen der Landbewirtschaftung vereinbaren lässt.

Darüber hinaus behalten die Grundstückseigentümer ihr Eigentum, während sie Organisationen oder Einzelpersonen, die sich für Rewilding-Projekte einsetzen, die Kontrolle überlassen und ihnen die Möglichkeit geben, im Pachtvertrag Bedingungen für die Renaturierung von Flächen festzulegen. Deshalb sind Pachtverträge eine flexible Alternative zu langfristigen dinglichen Rechten (wie dem Nießbrauch), die gleichzeitig mehr Autonomie ermöglicht als ein üblicher Mietvertrag.

Nachfolgend finden Rewilding-Projekte durchführende Personen einige reale Szenarien, die zeigen, wann verschiedene Mechanismen zur Sicherung und zum Schutz naturbelassene Landschaften am sinnvollsten sind.



Ein flacher, von Schwarzerlen gesäumter Bachlauf durch ein kleines Niedermoor, Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland. Florian Möllers / Rewilding Europe

### Beispiel 3

*Grundstückseigentümer C hat vor kurzem ein Grundstück erworben und plant, dieses in eine Dauerwiese mit einheimischen Futterpflanzen und Gräsern umzuwandeln. Um den ökologischen Wert der Flächen zu erhalten und zu steigern, beabsichtigt Grundstückseigentümer C, sie von einer Rinderherde beweiden zu lassen.*

*Im Interesse der langfristigen ökologischen Integrität der Flächen möchte Grundstückseigentümer C sicherstellen, dass künftige Eigentümer die Flächen nicht allgemein landwirtschaftlich nutzen oder anderweitig umnutzen können.*

*Angrenzend an die Flächen von Grundstückseigentümer C befindet sich ein weiteres Grundstück im Eigentum von Grundstückseigentümer D, das ähnliche Bodenmerkmale aufweist, aber derzeit ungenutzt ist. Grundstückseigentümer D unterstützt die Rewilding-Maßnahmen von Grundstückseigentümer C und ist damit einverstanden, dass seine Flächen als Erweiterung der Dauerwiese genutzt und deshalb ebenfalls in eine Dauerwiese umgewandelt werden.*

*1. Welche Art von Vereinbarung könnte zwischen den beiden Grundstückseigentümern getroffen werden, um eine solche Zusammenarbeit in der Praxis zu dokumentieren und umzusetzen?*

*Wie würde sich eine solche Vereinbarung auf die künftige Nutzung der einzelnen Grundstücke auswirken?*

Wenn Grundstückseigentümer D die Bemühungen von Grundstückseigentümer C unterstützen möchte, aber nicht bereit ist, das Eigentum an seinem Grundstück oder die Kontrolle darüber aufzugeben, könnte er einen Pachtvertrag abschließen (siehe Ziffer 2.6). Ein solcher Vertrag würde dem Grundstückseigentümer C das Recht einräumen, die Flächen des Grundstückseigentümers D zu bewirtschaften und zu nutzen, was Beweidung, Renaturierung und Naturschutzmaßnahmen ermöglichen würde.

Hat der Pachtvertrag jedoch eine Laufzeit von mehr als 30 Jahren, können ihn beide Parteien nach Ablauf der 30 Jahre unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Dies könnte die langfristigen ökologischen Fortschritte gefährden.

Ein Pachtvertrag ist zwar weniger kostspielig und bürokratisch als sachenrechtliche Optionen, bietet aber keinen unbegrenzten Schutz und bindet künftige Eigentümer nicht automatisch, wenn die Laufzeit endet oder wenn eine Partei den Vertrag kündigt.

Will Grundstückseigentümer C den nachhaltigen Erfolg der Rewilding-Maßnahmen gewährleisten

und dabei die Kooperationsbereitschaft von Grundstückseigentümer D nutzen, ergeben sich für ihn folgende Möglichkeiten:

- **Nießbrauchrechte** (Ziffer 2.3): Ein Nießbrauch würde Grundstückseigentümer C eine weitgehende Kontrolle über die Nutzung der Flächen von Grundstückseigentümer D ermöglichen – beispielsweise könnte er über Bewirtschaftung, Beweidung oder mögliche Einnahmen aus Ökotourismus entscheiden. Im Gegensatz zu Dienstbarkeiten ermöglichen Nießbrauchrechte eine uneingeschränkte und nicht näher festgelegte Nutzung des Grundstücks, was künftige Rewilding-Maßnahmen ermöglicht. Künftige Eigentümer des Grundstücks von Grundstückseigentümer D müssen den Nießbrauch dulden, und Nießbrauchrechte können nicht einseitig beendet werden, was langfristige ökologische Vorteile gewährleistet.
- **Grunddienstbarkeit** (Ziffer 2.2): Grundstückseigentümer C und Grundstückseigentümer D können eine Grunddienstbarkeit einrichten, die sicherstellt, dass die Flächen von Grundstückseigentümer D dauerhaft Wiesen- und Weidegebiet bleiben. In der Dienstbarkeit muss festgelegt werden, auf welche Weise Grundstückseigentümer C die Flächen von Grundstückseigentümer D nutzen darf (z. B. für Beweidung, Renaturierung,

Naturschutzmaßnahmen) und welche Handlungen Grundstückseigentümer D nicht mehr vornehmen darf. Da die Grunddienstbarkeit an das Grundstück und nicht an den Grundstückseigentümer C persönlich gebunden ist, bleibt die Dienstbarkeit auch dann bestehen, wenn eine der Parteien ihr Grundstück verkauft. Diese Lösung stellt auch sicher, dass künftige Eigentümer der Grundstücke der Grundstückseigentümer C und D an die Dienstbarkeit gebunden sind, so dass eine Umstellung in eine landwirtschaftliche Nutzung verhindert und die langfristige ökologische Kontinuität gesichert wird. Dies ist eine gute Wahl, wenn das Ziel die Vernetzung von Lebensräumen über mehrere Grundstücke hinweg und eine dauerhafte Angleichung der Flächennutzung zwischen beiden Grundstücken ist. Eine weitere Möglichkeit wäre die Einrichtung gegenseitiger Grunddienstbarkeiten, so dass beide Grundstücke faktisch aneinandergebunden und ökologischen Zwecken gewidmet wären.

- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Ziffer 2.2): Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit könnte zugunsten des Grundstückseigentümers C eingerichtet werden, die sicherstellt, dass die Flächen des Grundstückseigentümers D dauerhaft Wiesen-

muss festgelegt werden, auf welche Weise C die Flächen von Grundstückseigentümer D nutzen darf (z. B. für Beweidung, Renaturierung, Naturschutzmaßnahmen) und welche Handlungen Grundstückseigentümer D nicht mehr vornehmen darf. Anders als bei Grunddienstbarkeiten ist dieses Recht an die Person des Grundstückseigentümers C gebunden, d. h. wenn dieser beschließt, sein Grundstück zu verkaufen, oder wenn er stirbt, gehen die damit verbundenen Vorteile nicht auf den neuen Grundstückseigentümer oder dessen Erben über. Jeder neue Grundstückseigentümer, der die derzeitige Regelung fortführen möchte, müsste eine neue beschränkte persönliche Dienstbarkeit einrichten. Diese Dienstbarkeit ist zwar flexibler, weil nicht zwei Grundstücke benötigt werden, aber bei langfristigen Rewilding-Projekten weniger sicher, weil die zugunsten von Grundstückseigentümer C bestehende Dienstbarkeit nicht auf den neuen Eigentümer übergeht, was die ökologischen Maßnahmen beeinträchtigen könnte.

- **Reallast** (Ziffer 2.4): Eine Reallast würde dem Grundstückseigentümer D (und allen künftigen Eigentümern) die positive Verpflichtung auferlegen, die Flächen als Dauerwiese zu erhalten. Im Gegensatz zu einer Dienstbarkeit, die bestimmte Nutzungsrechte einräumt, werden mit einer Reallast positive

Verpflichtungen festgelegt, d. h., sie verpflichtet den Grundstückseigentümer D zu bestimmten Handlungen, z. B. zur Nutzung der Flächen für Beweidung, zur Durchführung regelmäßiger Renaturierungsmaßnahmen oder zur Gewährleistung der Erhaltung der Flächen als Dauerwiese. Künftige Eigentümer wären an diese positiven Verpflichtungen gebunden, so dass die ökologische Integrität der Flächen erhalten bleibt. Reallasten können weniger flexibel sein als Dienstbarkeiten, da sie eher konkrete Pflichten als Abwehrrechte begründen.

Alle dinglichen Rechte müssen im Grundbuch eingetragen werden, damit sie für Dritte, auch für künftige Eigentümer, wirksam und verbindlich sind. Dies bedeutet, dass das Grundstück von Grundstückseigentümer D rechtlich durch das gewählte dingliche Recht belastet wird und dass jeder neue Eigentümer der Flächen verpflichtet ist, die Bedingungen der Vereinbarung einzuhalten. Ohne Eintragung in das Grundbuch sind dingliche Rechte gegenüber neuen Eigentümern nicht durchsetzbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wahl des passenden Regelungsinstruments davon abhängt, welche Rechtswirkung die Parteien erzielen möchten und in welchem Umfang der Grundstückseigentümer D bereit ist, Kontrolle und Eigentum abzugeben. Die Wahl eines Pachtverhältnisses erscheint als flexible Lösung

, garantiert jedoch keinen langfristigen Schutz. Soll eine stärkere Rechtssicherheit erreicht werden ist eine Grunddienstbarkeit eine der besten Optionen, da sie künftige Eigentümer bindet und die Nutzung der Flächen zwischen den beiden Grundstücken dauerhaft anpasst. In der Vereinbarung muss die Nutzung für ökologische Zwecke, wie z. B. Beweidung oder Wiesenpflege, eindeutig festgelegt werden, was für die Dauerhaftigkeit von Rewilding-Maßnahmen von entscheidender Bedeutung ist.

Wenn Grundstückseigentümer C völlige Rechtssicherheit wünscht, würde eine Kombination aus Grunddienstbarkeit und Reallast sicherstellen, dass beide Grundstücke dauerhaft in das Rewilding-Projekt eingebunden sind.

*2. Sollte/könnte in der Vereinbarung auf den Zweck der Zusammenarbeit im Rahmen eines Rewilding-Projekts hingewiesen werden? Sollte bzw. könnte die Vereinbarung einen Hinweis auf das Rewilding-Projekt als Zweck der Zusammenarbeit enthalten?*

Der Rewilding-Zweck der Zusammenarbeit kann und sollte, wenn möglich, in der Vereinbarung festgelegt werden, während der Grad der Detailliertheit und die Verbindlichkeit dieses Zwecks von der Art der Vereinbarung abhängen.

- Ein Pachtvertrag kann eine Bestimmung enthalten, in der für das Grundstück festgelegt

wird, dass es zu Rewilding-Zwecken genutzt werden soll. In dem jeweiligen Vertrag könnte beispielsweise festgelegt werden, dass die Flächen als Dauerwiese zu erhalten sind, die für die Beweidung mit dem Ziel der Förderung der biologischen Vielfalt oder anderer spezifischer Rewilding-Ziele bestimmt ist. Dies würde in den Vertragsbestimmungen, in denen der Zweck des Pachtvertrags festgelegt ist, ausdrücklich erwähnt werden. Dieser Zweck ist jedoch nur für die Laufzeit des Pachtverhältnisses durchsetzbar.

- Nießbrauchrechte können so strukturiert werden, dass sie mit den Zielen des Rewilding kompatibel sind (z.B. Erhaltung von Flächen als Dauerweide), während sie den mit dem Rewilding verfolgten Zweck jedoch nicht unbedingt beschreiben müssen.
- Eine Grunddienstbarkeit bindet die Flächen und nicht den Grundstückseigentümer und wird in der Regel für einen bestimmten Zweck verwendet, z. B. für die Erhaltung einer Dauerweide oder die Bewirtschaftung von Flächen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt. Die Art und Weise, wie Grundstückseigentümer C die Flächen von Grundstückseigentümer D nutzen darf, und die Handlungen, die Grundstückseigentümer D nicht mehr vornehmen darf, sind im Dienstbarkeitsvertrag klar zu definieren. Der ökologische Zweck einer

im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit sollte klar beschrieben sein. Dadurch wird sichergestellt, dass die Flächen des Grundstückseigentümers D ausschließlich für die vereinbarten ökologischen Zwecke genutzt werden. Künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks sind an die Dienstbarkeit und den festgelegten Rewilding-Zweck gebunden.

- Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist wiederum an eine bestimmte natürliche oder juristische Person und nicht an das Grundstück selbst gebunden. In der Dienstbarkeit ist ebenfalls festzulegen, auf welche Weise Grundstückseigentümer C die Flächen von Grundstückseigentümer D nutzen darf (z. B. für Beweidung, Renaturierung, Naturschutzmaßnahmen) und welche Handlungen Grundstückseigentümer D nicht mehr vornehmen darf. Der ökologische Zweck einer Dienstbarkeit sollte auch im Grundbuch klar beschrieben sein. Außerdem erlischt die Dienstbarkeit, wenn der Berechtigte stirbt oder die juristische Person sich auflöst, und der Rewilding-Zweck ist dann möglicherweise nicht mehr durchsetzbar.
- Eine Reallast erfordert keine bestimmte Nutzung, kann aber im Zusammenhang mit Rewilding mit bestimmten positiven Verpflichtungen verbunden sein. Es wird empfohlen, den Zweck der Reallast und die Art

und Weise, wie dieser Zweck erreicht werden soll, zu klären.

3. Bestehen zeitliche Grenzen für diese Vereinbarungen? *Wie lange können sie in Kraft bleiben, und sind sie für spätere Eigentümer eines oder beider Grundstücke verbindlich? Können künftige Eigentümer diese Vereinbarungen aufheben?*

Die Laufzeit der Vereinbarung, ihre bindende Wirkung für künftige Eigentümer und ihre Aufhebungsmöglichkeit durch nachfolgende Eigentümer hängen von der Art der Vereinbarung oder des Rechts ab. Nachstehend ist jeder Typ kurz beschrieben:

#### **Pacht**

- Zeitliche Begrenzung: Ein Pachtvertrag kann für eine feste Laufzeit (z. B. für eine bestimmte Anzahl von Jahren) vereinbart werden, die aber 30 Jahre nicht überschreiten darf. Sobald ein Pachtverhältnis die 30-Jahres-Grenze erreicht hat, kann es von beiden Parteien unter Einhaltung der werden. Ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann er von beiden Parteien jederzeit unter Einhaltung der üblichen Kündigungsfristen gekündigt werden.
- Verbindlichkeit für nachfolgende Eigentümer: Im Allgemeinen bindet ein Pachtvertrag nur die

Vertragsparteien. Er bindet jedoch Erben und neue Eigentümer für die Laufzeit des Vertrags.

- Kündigung durch künftige Eigentümer: Die künftigen Eigentümer sind an die Bedingungen des Pachtvertrags gebunden. Ein befristeter Pachtvertrag kann jedoch nach 30 Jahren gekündigt werden, sofern die erforderliche Kündigungsfrist eingehalten wird. Wenn die Laufzeit des Pachtvertrags unter 30 Jahren liegt, dann endet er unabhängig von einem Eigentümerwechsel mit Ablauf der Laufzeit.

#### **Nießbrauchrechte**

- Zeitliche Begrenzung: Nießbrauchrechte können entweder für einen bestimmten Zeitraum oder auf unbestimmte Zeit bestellt werden.
- Verbindlichkeit für nachfolgende Eigentümer: Der Nießbrauch ist, unabhängig von Änderungen der Eigentumsverhältnisse, für künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks verbindlich. Sobald der Nießbrauch im Grundbuch eingetragen ist, ist er weiterhin durchsetzbar. Der Berechtigte kann ihn allerdings in der Regel nicht übertragen.
- Beendigung durch künftige Eigentümer: Künftige Eigentümer können den Nießbrauch nicht beenden, es sei denn, der Nießbrauch wird durch den Berechtigten, den Nießbraucher oder aus rechtlichen Gründen (z. B. Aufgabe

oder Ablauf) beendet. Ein Nießbrauch ist ein starkes, langfristiges Recht, das den Erhaltungszweck so lange schützt, wie es besteht.

### **Grunddienstbarkeit**

- Zeitliche Begrenzung: Eine Grunddienstbarkeit kann unbefristet oder für eine bestimmte Dauer bestellt werden. Auch wenn die Grunddienstbarkeit dauerhaft sein kann, unterliegt sie doch den im Vertrag vereinbarten Bedingungen.
- Verbindlichkeit für nachfolgende Eigentümer: Grunddienstbarkeiten sind für künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks verbindlich, da das Recht mit dem Grundstück selbst verbunden ist. Sobald die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist, ist sie ein öffentliches Recht, an das sich künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks halten müssen.
- Beendigung durch künftige Eigentümer: Künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks können die Dienstbarkeit nicht einseitig beenden. Die Dienstbarkeit kann gelöscht werden, wenn der Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Grundstückseigentümer C) die Eintragung einer Löschungsbewilligung beantragt. Eine

Beendigung ist unwahrscheinlich, es sei denn, beide Parteien stimmen ihr zu.

### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

- Zeitliche Begrenzung: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird in der Regel für die Lebenszeit des Berechtigten (Grundstückseigentümer C) gewährt. Wird sie für einen bestimmten Zeitraum gewährt, so gilt sie für die vereinbarte Laufzeit.
- Verbindlichkeit für nachfolgende Eigentümer: Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist für künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks verbindlich, erlischt aber mit dem Tod des Berechtigten (Grundstückseigentümer C). Die Erben von Grundstückseigentümer C müssten mit Grundstückseigentümer D eine neue beschränkte persönliche Dienstbarkeit vereinbaren.
- Beendigung durch künftige Eigentümer: Künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks sind nach dem Tod oder der Auflösung des Berechtigten nicht an die Dienstbarkeit gebunden. Daher endet die Dienstbarkeit mit dem Tod oder der Auflösung des Berechtigten und geht nicht auf neue Eigentümer des dienenden Grundstücks über.

### **Reallast**

- Zeitliche Begrenzung: Eine Reallast kann für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit bestellt werden.
- Verbindlichkeit für nachfolgende Eigentümer: Wie andere dingliche Rechte ist eine Reallast für künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks verbindlich, sobald sie im Grundbuch eingetragen ist. Dadurch wird die Reallast unabhängig von Änderungen der Eigentumsverhältnisse durchsetzbar.
- Löschung durch künftige Eigentümer: Künftige Eigentümer des dienenden Grundstücks können die Reallast unter bestimmten Bedingungen löschen (z. B. durch Vereinbarung mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks oder durch Erteilung einer Löschungsbewilligung durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks im Grundbuch). Andernfalls bleibt die Reallast vorbehaltlich ihrer einvernehmlichen Löschung bestehen.

## Beispiel 4

*Grundstückseigentümer E möchte einer Rewilding-Organisation das Rewilding seines Grundstücks gestatten und sicherstellen, dass die Rewilding-Maßnahmen nicht rückgängig gemacht werden können. Grundstückseigentümer E möchte weiterhin Eigentümer der Flächen bleiben, zugleich aber die Nutzung der Flächen zu Rewilding-Zwecken auch über seinen Tod hinaus sicherstellen.*

*Die Rewilding-Organisation schlägt eine Vereinbarung vor, die ihr ein dauerhaftes Recht zur Verwaltung der Flächen einräumt, das unabhängig von einer Änderung der zugrunde liegenden Eigentumsverhältnisse gilt.*

*Wäre eine solche Regelung auch in Deutschland umsetzbar?*

*Wenn ja, wie könnte eine solche Vereinbarung verbindlich ausgestaltet werden, und müsste die Rewilding-Organisation Zahlungen leisten? Wenn diese Art von Vereinbarung nicht umsetzbar ist, gibt es eine andere Möglichkeit, wie der Grundstückseigentümer seine Ziele erreichen kann?*

Eine solche Regelung könnte in Deutschland durch Nießbrauchrechte, Reallasten oder in einigen Fällen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit umgesetzt werden. Diese Mechanismen würden es

der Rewilding-Organisation ermöglichen, die Flächen langfristig zu verwalten, während Grundstückseigentümer E Eigentümer bleibt. Im Folgenden wird erläutert, wie die einzelnen Optionen in diesem Zusammenhang umsetzbar sind:

### **Option 1: Nießbrauchrechte** (Abschnitt 2.3)

Ein Nießbrauch gewährt der Rewilding-Organisation das Recht, die Flächen nach eigenem Ermessen zu nutzen und zu verwalten, auch wenn sich die Eigentumsverhältnisse ändern. Dies ist oft die beste Option, um einen langfristigen Schutz zu gewährleisten.

Wichtigste Merkmale:

- 1 Zweck: Da der Nießbrauch eine umfassende Nutzungsbefugnis gewährt, kann die Rewilding-Organisation die Flächen nach eigenem Ermessen bewirtschaften. Es besteht die Möglichkeit, die Rewilding-Zwecke bei der Gestaltung des Nießbrauchs zu berücksichtigen, sie müssen aber nicht ausdrücklich genannt werden.
- 2 Verbindlichkeit: Die Eintragung im Grundbuch bindet nicht nur den derzeitigen, sondern auch künftige Grundstückseigentümer.

- 3 Zahlung: Für die Gewährung des Nießbrauchs ist keine Zahlung erforderlich, die Rewilding-Organisation kann aber Unterhalts- oder Sanierungskosten übernehmen.
- 4 Laufzeit: Die Laufzeit des Nießbrauchs erstreckt sich bis zum Ende des Bestehens der berechtigten Organisation, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Er kann auch für einen bestimmten Zeitraum gewährt werden, darf aber in der Regel nicht über den Zeitpunkt hinausgehen, ab dem die Rewilding-Organisation nicht mehr besteht. Er erlischt auch, wenn ein Bevollmächtigter dem Grundbuchamt eine Löschungsbewilligung übermittelt.

### **Option 2: Reallast** (Ziffer 2.4)

Eine Reallast erlegt dem Grundstückseigentümer (und allen künftigen Eigentümern) wiederkehrende positive Verpflichtungen zur Nutzung des Grundstücks für Rewilding-Zwecke auf.

Wichtigste Merkmale:

- 1 Zweck: Die Reallast müsste festlegen, dass die Flächen für ein Rewilding-Projekt genutzt werden sollen. Die Rewilding-Organisation könnte die Einhaltung der Regelungen durchsetzen.

- 2 Verbindlichkeit: Wenn die Reallast einmal eingetragen ist, bindet sie künftige Grundstückseigentümer.
- 3 Zahlung: Bei einer Reallast werden grundsätzlich keine Zahlungen fällig, obwohl die Möglichkeit besteht, Regelungen zur Übernahme von Verwaltungskosten zu treffen.
- 4 Laufzeit: Eine Reallast kann auf unbestimmte Zeit oder für einen bestimmten Zeitraum bestehen. Sie bleibt so lange bestehen, bis sie vom Berechtigten oder im gegenseitigen Einvernehmen gelöscht wird, wodurch gewährleistet ist, dass die Zwecke der Rewilding-Maßnahmen langfristig verfolgt werden können.
- 5 Durchsetzbarkeit: Wenn die Flächen nicht ordnungsgemäß genutzt werden, kann die Rewilding-Organisation die Einhaltung der für die Flächen geltenden Regelungen rechtlich durchsetzen. Es wird empfohlen, rechtlichen Rat einzuholen, da es für die mögliche Durchsetzung von Verpflichtungen aus der Reallast im Zusammenhang mit Rewilding technische Grenzen gibt.

**Option 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Ziffer 2.2)

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit würde es der Rewilding-Organisation ermöglichen, die

Flächen für ein Rewilding-Projekt zu nutzen und Grundstückseigentümern die Verpflichtung aufzuerlegen, die Flächen künftig z.B. nicht für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen. Die Dienstbarkeit ist zwar an die Organisation selbst und nicht an das Grundstück gebunden, ist aber für Grundstückseigentümer E als Eigentümer des dienenden Grundstücks verbindlich, solange sie zugunsten der Organisation besteht.

Wichtigste Merkmale:

- 1 Zweck: Aufgrund der Dienstbarkeit würden der Rewilding-Organisation Verwaltungsrechte eingeräumt und so würde sichergestellt, dass die Nutzung der Flächen mit den Rewilding-Zielen vereinbar ist.
- 2 Verbindlichkeit: Wenn die Dienstbarkeit einmal eingetragen ist, hat sie so lange bindende Wirkung, wie die Rewilding-Organisation besteht.
- 3 Zahlung: In der Regel ist keine Zahlung erforderlich.
- 4 Laufzeit: Sie gilt in der Regel so lange, wie der Berechtigte besteht. Wenn die Rewilding-Organisation nicht mehr besteht, endet die Dienstbarkeit.

Allen drei Optionen gemeinsam ist das Erfordernis der Eintragung: Die dinglichen Rechte müssen im

Grundbuch eingetragen werden, damit sie für künftige Grundstückseigentümer verbindlich sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Erfolg von Rewilding-Projekten langfristig am besten mit einem Nießbrauch oder einer Reallast oder einer Kombination aus beiden gewährleisten lässt, da beide sichere, durchsetzbare Rechte bieten, die auch für künftige Eigentümer verbindlich sind. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gelten dagegen nur so lange, wie die Rewilding-Organisation besteht.

Wenn diese Optionen nicht umsetzbar sind, können alternative Vereinbarungen wie ein langfristiger Mietvertrag oder eine private Vereinbarung dem Grundstückseigentümer helfen, die mit den Rewilding-Projekten verfolgten Ziele zu erreichen, bieten jedoch möglicherweise nicht das gleiche Maß an Dauerhaftigkeit und Sicherheit.

Grundstückseigentümer E könnte das Eigentum an dem Grundstück auch im Wege einer Schenkung an die Rewilding-Organisation übertragen und so sicherstellen, dass es langfristig für Rewilding-Zwecke genutzt werden kann. Dies würde jedoch bedeuten, dass Grundstückseigentümer E sein Eigentum aufgibt.

	<b>Eigentum</b> <i>(Eigentum)</i>	<b>Grunddienstbarkeit</b> <i>(Grunddienstbarkeit)</i>	<b>Nießbrauch</b> <i>(Nießbrauch)</i>	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> <i>(eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit)</i>	<b>Reallast</b> <i>(Reallast)</i>	<b>Miete</b> <i>(Miete)</i>	<b>Pacht</b> <i>(Pacht)</i>
<b>Einschlägige Bestimmungen</b>	§ 903 BGB	§§ 1018 ff. BGB	§§ 1030 ff. BGB	§§ 1090 ff. BGB	§§ 1105 ff. BGB	§§ 535 ff. BGB	§§ 581 ff. BGB
<b>Umfang / Inhalt</b>	Uneingeschränkte Rechte, mit dem Eigentum nach Belieben zu verfahren und andere von der Einwirkung auszuschließen.	Belastung eines Grundstücks (dienendes Grundstück) zu Gunsten eines anderen Grundstücks (herrschendes Grundstück), - die dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine bestimmte Nutzung des dienenden Grundstücks erlaubt, - die bestimmte Handlungen auf dem dienenden Grundstück verbietet, oder	Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person, wodurch diese Person berechtigt ist, die Nutzungen aus dem Grundstück (d. h. dessen Früchte und sonstigen Vorteile) zu ziehen	Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person, - die dieser Person eine bestimmte Nutzung des Grundstücks erlaubt, - die bestimmte Handlungen auf dem Grundstück verbietet, oder - die eine Ausübung eines Rechts ausschließt, das sich aus dem Eigentum an dem Grundstück ergibt	Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person oder eines anderen Grundstücks in der Weise, dass wiederkehrende Leistungen zu entrichten sind	Recht auf Nutzung des Grundstücks ohne Fruchtziehung	Recht auf Nutzung des Grundstücks mit Fruchtziehung

	<b>Eigentum</b> <i>(Eigentum)</i>	<b>Grunddienstbarkeit</b> <i>(Grunddienstbarkeit)</i>	<b>Nießbrauch</b> <i>(Nießbrauch)</i>	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> <i>(eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit)</i>	<b>Reallast</b> <i>(Reallast)</i>	<b>Miete</b> <i>(Miete)</i>	<b>Pacht</b> <i>(Pacht)</i>
		- unter Ausschluss der Ausübung eines aus dem Eigentum am dienenden Grundstück resultierenden Rechts gegenüber dem herrschenden Grundstück.					
<b>Rechtsträger / Parteien</b>	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen	Natürliche und juristische Personen
<b>Eintragung im Grundbuch</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein
<b>Geltungsdauer</b>	Auf unbestimmte Zeit	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit;	Auf bestimmte oder unbestimmte Zeit;

	<b>Eigentum</b> (Eigentum)	<b>Grunddienstbarkeit</b> (Grunddienstbarkeit)	<b>Nießbrauch</b> (Nießbrauch)	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit)	<b>Reallast</b> (Reallast)	<b>Miete</b> (Miete)	<b>Pacht</b> (Pacht)
						wenn eine Laufzeit von mehr als 30 Jahren vereinbart wird, kann jede Partei den Mietvertrag nach 30 Jahren kündigen	wenn eine Laufzeit von mehr als 30 Jahren vereinbart wird, kann jede Partei den Pachtvertrag nach 30 Jahren kündigen
<b>Beendigung</b> Häufige Fälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentumsübertragung</li> <li>- (bei natürlichen Personen:) Tod oder (bei juristischen Personen:) Auflösung des Eigentümers</li> <li>- Eigentumsaufgabe</li> <li>- Enteignung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- freiwillige Aufgabe</li> <li>- das herrschende Grundstück profitiert nicht mehr davon</li> <li>- Zusammenlegung des herrschenden und des dienenden Grundstücks</li> <li>- Enteignung</li> <li>- Zwangsversteigerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- Tod oder Auflösung des Berechtigten;</li> <li>- freiwillige Aufgabe</li> <li>- Enteignung</li> <li>- Zwangsversteigerung des Grundstücks</li> <li>- gutgläubiger lastenfrier Erwerb durch einen Dritten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- Tod oder Auflösung des Berechtigten;</li> <li>- freiwillige Aufgabe</li> <li>- nicht mehr von Interesse für den Berechtigten</li> <li>- Enteignung</li> <li>- Zwangsversteigerung des Grundstücks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- freiwillige Aufgabe</li> <li>- Enteignung</li> <li>- Zwangsversteigerung des dienenden Grundstücks</li> <li>- gutgläubiger lastenfrier Erwerb durch einen Dritten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- durch Kündigung</li> <li>- Kündigung aus wichtigem Grund, z. B. wenn der Mieter die Rechte des Vermieters</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ende der Laufzeit</li> <li>- durch Kündigung</li> <li>- Kündigung aus wichtigem Grund, z. B. wenn der Pächter die Rechte des Verpächters</li> </ul>

	<b>Eigentum</b> ( <i>Eigentum</i> )	<b>Grunddienstbarkeit</b> ( <i>Grunddienstbarkeit</i> )	<b>Nießbrauch</b> ( <i>Nießbrauch</i> )	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> ( <i>eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit</i> )	<b>Reallast</b> ( <i>Reallast</i> )	<b>Miete</b> ( <i>Miete</i> )	<b>Pacht</b> ( <i>Pacht</i> )
	- Ersitzung durch einen Dritten - gutgläubiger Erwerb durch einen Dritten	des dienenden Grundstücks - gutgläubiger lastenfreier Erwerb durch einen Dritten		- gutgläubiger lastenfreier Erwerb durch einen Dritten	- Ablösung gegen Geldleistung	erheblich verletzt, mit zwei Mietzahlungen in Verzug ist oder wenn der Mieter stirbt	erheblich verletzt oder mit zwei Pachtzahlungen in Verzug ist
<b>Zahlung erforderlich</b>	Kann unentgeltlich oder gegen einen Kaufpreis übertragen werden	Kann unentgeltlich oder entgeltlich gewährt werden	Kann unentgeltlich oder entgeltlich gewährt werden	Kann unentgeltlich oder entgeltlich gewährt werden	Kann unentgeltlich oder entgeltlich gewährt werden	Ja, es muss ein Mietzins gezahlt werden	Ja, es muss ein Pachtzins gezahlt werden
<b>Durchsetzbar gegenüber Dritten (insbesondere Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers)</b>	Ja	Ja Ist verbindlich für nachfolgende Eigentümer des dienenden Grundstücks	Ja Ist verbindlich für nachfolgende Eigentümer des Grundstücks	Ja Ist verbindlich für nachfolgende Eigentümer des Grundstücks	Ja Ist verbindlich für nachfolgende Eigentümer des dienenden Grundstücks	Ja Ist sowohl für die Erben des Vermieters als auch für sonstige Personen verbindlich, die das Grundstück	Ja Ist sowohl für die Erben des Verpächters als auch für sonstige Personen verbindlich, die das Grundstück (beispielsweis

	<b>Eigentum</b> (Eigentum)	<b>Grunddienstbarkeit</b> (Grunddienstbarkeit)	<b>Nießbrauch</b> (Nießbrauch)	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit)	<b>Reallast</b> (Reallast)	<b>Miete</b> (Miete)	<b>Pacht</b> (Pacht)
						(beispielsweise durch Kauf) erwerben	e durch Kauf) erwerben
<b>Übertragbarkeit</b>	Ja	Ist an das herrschende Grundstück gebunden und folgt dem Eigentum am herrschenden Grundstück	Nein Aber: - Ausübung des Nießbrauchs kann überlassen werden  - wenn der Berechtigte eine juristische Person ist, kann der Nießbrauch in bestimmten Fällen übertragbar sein, beispielsweise, wenn das Vermögen der juristischen Person im Wege der Gesamtrechtsnachfo	Nein Aber: - Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann überlassen werden  - wenn der Berechtigte eine juristische Person ist, kann die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in bestimmten Fällen übertragbar sein, beispielsweise, wenn das Vermögen der	Ja  Ist eine Person begünstigt, Änderung der Berechtigtenstellung durch Vertrag und Eintragung im Grundbuch  Ist ein Grundstück begünstigt, Übergang mit Übergang des Eigentums an dem begünstigten Grundstück	Ja  Kann durch Vereinbarung zwischen allen drei Parteien (Vermieter, alter Mieter, neuer Mieter) übertragen werden	Ja  Kann durch Vereinbarung zwischen allen drei Parteien (Verpächter, alter Pächter, neuer Pächter) übertragen werden

	<b>Eigentum</b> <i>(Eigentum)</i>	<b>Grunddienstbarkeit</b> <i>(Grunddienstbarkeit)</i>	<b>Nießbrauch</b> <i>(Nießbrauch)</i>	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> <i>(eingeschränkte persönliche Dienstbarkeit)</i>	<b>Reallast</b> <i>(Reallast)</i>	<b>Miete</b> <i>(Miete)</i>	<b>Pacht</b> <i>(Pacht)</i>
			Ige auf eine andere Person übergeht	juristischen Person im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf eine andere Person übergeht			

### 3. Welche öffentlich-rechtlichen Mechanismen gibt es zum Schutz naturbelassener Landschaften?

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die öffentlich-rechtlichen Mechanismen, die zur Sicherung von Grundstücken für Rewilding-Projekte genutzt werden können. Im Gegensatz zu privatrechtlichen Instrumenten sind hier öffentliche Einrichtungen beteiligt, auch wenn sie zwischen privaten Parteien ausgehandelt werden können.

Personen, die Rewilding-Projekte durchführen, sollten sich an die zuständigen Behörden wenden, um ausführliche Hinweise zu den einzelnen Mechanismen und den erforderlichen Verfahrensschritten zu erhalten.

#### 3.1 Öffentlich-rechtliche Verträge

Öffentliche Stellen, Einrichtungen des Bundes und kommunale Einrichtungen eingeschlossen, können öffentlich-rechtliche Verträge mit privaten Grundeigentümern abschließen. Diese Verträge können Grundeigentümer gegen Zahlung öffentlicher Gelder oder Gewährung anderer Anreize zu umweltfreundlichen Maßnahmen verpflichten.

In einigen Bundesländern gibt es "Vertragsnaturschutzprogramme", die sich an die Landwirtschaft richten. Diese Programme haben häufig eine Laufzeit von fünf Jahren oder mehr und fördern eine nachhaltigere Bewirtschaftung von Flächen, indem sie den Landwirten finanzielle

Anreize für die Einführung umweltfreundlicher Praktiken bieten.

Wenn staatliche Unterstützung oder Subventionen für eine Renaturierung zur Verfügung stehen, können solche Verträge eine Option sein, um Renaturierungsbestrebungen abzusichern.

#### 3.2 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die ein Grundstück belastet und den Grundstückseigentümer dazu verpflichtet,

- bestimmte Baumaßnahmen durchzuführen;
- Baumaßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden; oder
- bestimmte Formen der Erschließung oder Nutzung der Flächen zu unterlassen.

Baulasten werden mit ihrer Eintragung in das Baulastenverzeichnis für alle künftigen Grundstückseigentümer verbindlich.

Im Zusammenhang mit einem Rewilding-Projekt könnte eine Baulast verwendet werden, um

- eine künftige Bebauung eines renaturierten Grundstücks zu untersagen, um sicherzustellen, dass das Grundstück in naturbelassenem Zustand bleibt; oder
- Erhaltungsmaßnahmen vorzuschreiben, wie z. B. die Erhaltung oder Wiederherstellung von Lebensräumen als ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

### 3.3 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete

Das Bundesnaturschutzgesetz<sup>37</sup> ("**BNatSchG**") sieht verschiedene Arten von Schutzgebieten vor, darunter

- Landschaftsschutzgebiete<sup>38</sup> und
- Naturschutzgebiete<sup>39</sup>.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen aus einem oder mehreren der folgenden Gründe ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

- Ökologisches Gleichgewicht – Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung des ökologischen Gleichgewichts und der Regenerationsfähigkeit natürlicher Ressourcen;
- Schutz der biologischen Vielfalt – Schutz von Lebensräumen und Arten wild lebender Tiere und wilder Pflanzen;
- Kultureller und ästhetischer Wert – zum Schutz von Landschaften mit vielfältiger, einzigartiger oder historischer Bedeutung; oder
- Erholungswert – Erhaltung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit.

Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind verboten.

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz



*Morgenansicht des Rosenhäger Becks, Anklamer Stadtbruch, Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.  
Florian Möllers / Rewilding Europe*

- zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (zum Schutz oder zur Wiederherstellung wichtiger Lebensräume (Biotope), Arten und ökologischer Gemeinschaften); oder
- wegen ihres wissenschaftlichen und kulturhistorischen Werts (zum Schutz wissenschaftlich bedeutender Gebiete, naturgeschichtlicher Gebiete oder Stätten des nationalen Kulturerbes); oder
- wegen einzigartiger ökologischer Merkmale (zur Erhaltung von Gebieten mit außergewöhnlicher Seltenheit, natürlicher Schönheit oder ökologischer Bedeutung) erforderlich ist.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets (oder seiner wesentlichen Merkmale) oder zu einer nachhaltigen Störung führen könnten, sind streng verboten. In der Praxis erstrecken sich Naturschutzgebiete oft über große Flächen und können auch Privatgrundstücke umfassen. Wenn private Grundstücke in ein Schutzgebiet einbezogen werden, müssen die Grundstückseigentümer alle für das Schutzgebiet geltenden Anforderungen erfüllen, und alle Handlungen, die die ausgewiesenen ökologischen oder landschaftlichen Merkmale des Gebiets verändern, sind verboten.

Obwohl das BNatSchG den übergreifenden Rahmen vorgibt, werden die meisten Umweltschutzgesetze

auf Landesebene erlassen. Die Landesregierungen können zusätzliche Beschränkungen für Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festlegen.

Die Grundstückseigentümer sind an dem Verfahren nicht beteiligt. Es wird aber empfohlen, sich zur weiteren Information über die Einrichtung von Schutzgebieten an die örtlichen unteren Naturschutzbehörden zu wenden.

### 3.4 Festlegungen in Bebauungsplänen

In gemeindlichen Bebauungsplänen können Schutzgebiete ausgewiesen werden, für die die Baubehörde keine Baugenehmigungen erteilen kann. Flächen können auch der Erhaltung der Natur, zum Schutz [der](#) natürlichen Ressourcen und zur Pflege der Landschaft vorbehalten sein.<sup>40</sup>

Solche Pläne können geändert werden, aber dazu sind in der Regel Angaben von verschiedenen Stellen erforderlich, zu denen auch Naturschutzbehörden und -organisationen zählen, deren Interessen berücksichtigt werden.

Für Rewilding-Projekte können Bebauungspläne hilfreich sein, da sie ein Gebiet rechtlich schützen und seine Erhaltung sichern, oder eine künftige Entwicklung verhindern können, die die natürlichen Prozesse stören würde.

Aufgrund sich ändernder politischer Prioritäten können sich Bebauungspläne jedoch ebenfalls ändern. Privatrechtliche Instrumente können somit

nützlich sein, um sicherzustellen, dass die beschriebene Zweckbestimmung von Flächen auch dann gewahrt bleibt, wenn die Festsetzung im Bebauungsplan geändert wird.

### 3.5 Sonstige vertragliche Vereinbarungen / Interaktion mit öffentlichen Stellen

Das Bundesnaturschutzgesetz regt an, wo immer möglich zu Umweltschutzzwecken vertragliche Vereinbarungen zu treffen, anstatt sich ausschließlich auf gesetzliche Beschränkungen zu verlassen.<sup>41</sup>

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besagt, dass staatliche Maßnahmen, die in private Rechte eingreifen, verhältnismäßig zum angestrebten Ziel sein müssen. Anstatt übermäßige rechtliche Verpflichtungen vorzusehen, sollen nach dem Grundsatz der freiwilligen Zusammenarbeit private Grundeigentümer ebenfalls ermuntert werden, sich an den Schutzbemühungen zu beteiligen.

Darüber hinaus sollten die zuständigen Behörden bei der Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen nach Möglichkeit mit Verbänden, die sich speziell mit der Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege befassen, sowie mit anerkannten Naturschutzverbänden oder Trägern von Naturparks zusammenarbeiten.<sup>42</sup>

Durch vertragliche Vereinbarungen zum Umweltschutz können Grundeigentümer ihre Flächen freiwillig zur Renaturierung zur Verfügung stellen. Die Verträge werden mit öffentlichen Stellen oder Vereinigungen geschlossen und können mit der Bereitstellung von Mitteln für bestimmte Umweltschutzmaßnahmen verbunden sein, insbesondere solche Maßnahmen, die häufig im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden.



*Renaturierung der Ina: Wiederherstellung eines mäandrierenden Flusslaufs, Deutschland.  
Neil Aldridge / Rewilding Europe*

## Beispiel 5

Grundstückseigentümerin F hat vor kurzem ein Grundstück erworben, auf dem sich einer der letzten verbliebenen Primärwälder des Landes befindet. Sie möchte den naturbelassenen Zustand des Grundstücks dauerhaft erhalten und sicherstellen, dass weder sie noch ein künftiger Eigentümer – auch nicht ihre Erben – dies ändern kann. Ihre Hauptsorge ist, dass ihre Nachkommen, die ihre Werte in Bezug auf Naturschutz nicht teilen, den Wald zur Holzgewinnung abholzen könnten.

1. Gibt es öffentlich-rechtliche Instrumente, um die Flächen in dem von Grundstückseigentümerin F gewünschten Umfang zu schützen? (Könnte sie sich beispielsweise dafür entscheiden, das Grundstück als eine Art Schutzgebiet ausweisen zu lassen)?

Das deutsche Recht kennt keine "privaten Schutzgebiete" (vgl. *Rewilding in Portugal: Obtaining Land and Legal Mechanisms to Protect Wild Land*). Es gibt jedoch verschiedene Mechanismen, mit denen sich Grundstückseigentümer für einen solchen Schutz einsetzen können.

Eine Möglichkeit ist die Bemühung um den Ausweis als Schutzgebiet.

Grundstückseigentümer können durch Bürgerinitiativen oder politische Lobbyarbeit bei den Naturschutzbehörden darauf hinwirken, dass ihr Grundstück als Schutzgebiet ausgewiesen wird.

Sie können auch Vereinbarungen mit Behörden zum Schutz der Natur abschließen, um die möglichen Nutzungen der Flächen einzuschränken und Naturschutzmaßnahmen durchzuführen.

So bietet beispielsweise das bayerische Vertragsnaturschutzprogramm finanzielle Anreize für Grundstückseigentümer, die sich zu Naturschutzmaßnahmen verpflichten, beispielsweise

- Ackerland in Grünland umwandeln;
- das Mähen auf manuelle Methoden beschränken; oder
- nur eine extensive Beweidung durch bestimmte Arten zulassen.

Solche Vereinbarungen binden künftige Grundstückseigentümer nicht automatisch, es sei denn, es werden dingliche Rechte (z. B. Dienstbarkeiten oder Reallasten) bestellt und im Grundbuch eingetragen.

Darüber hinaus folgt das deutsche Umweltrecht dem Kooperationsprinzip, was bedeutet, dass Private durch Verträge mit öffentlichen Stellen in die Bemühungen um den Schutz der Natur einbezogen werden können. Solche Verträge können Rechte zur Verwaltung von Grundstücken, ob Eigentum der öffentlichen Hand oder privat genutzt, auf Naturschutzorganisationen übertragen, wobei die privaten Grundstückseigentümer einzubeziehen sind. Dabei handelt es sich allerdings lediglich um vertragliche Verpflichtungen und nicht um rechtsverbindliche Nutzungsbeschränkungen.

Das Spektrum der möglichen Vereinbarungen im Umweltrecht reicht von bloßen Willenserklärungen und Versprechen, bestimmte Anstrengungen zu unternehmen, bis hin zu echten vertraglichen Verpflichtungen in Form von förmlichen Zusicherungen, Verwaltungsakten und öffentlich-rechtlichen Verträgen. Darüber hinaus ist die Erfüllung öffentlicher Interessen auch durch privatrechtliche Verträge zulässig, wenn diese für diesen Zweck am geeignetsten erscheinen und öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

2. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Privatgrundstück als Schutzgebiet in Betracht kommt, und welche Kategorien gibt es?

Grundstückseigentümer können ihre Grundstücke nicht eigenständig als Schutzgebiet ausweisen, aber sie können sich durch politische und rechtliche Lobbyarbeit dafür einsetzen.

Auf kommunaler Ebene sind landesgesetzlich Mechanismen wie Bürgerversammlungen oder Petitionen vorgesehen, mit denen Einfluss auf Entscheidungen kommunaler Behörden über Landschaftsschutzgebiete genommen werden kann (beispielsweise sind die kommunalen Behörden in Bayern befugt, Landschaftsschutzgebiete auszuweisen).

3. Kann Grundstückseigentümerin F eine Naturschutzvereinbarung mit einer Naturschutzbehörde abschließen, um die Erschließung des Grundstücks oder die Nutzung der darauf befindlichen Ressourcen zu verbieten und es so dauerhaft zu schützen?

In Deutschland gibt es keine direkte Entsprechung zu Naturschutzvereinbarungen (*conservation covenants*), wie sie in anderen Rechtssystemen (z. B. im Vereinigten Königreich oder den USA) üblich sind. Es ist jedoch möglich,

in naturschutzrechtlichen Verträgen zwischen Grundstückseigentümern und Behörden Nutzungsbeschränkungen gemäß den Erhaltungszielen festzulegen.

Solche Vereinbarungen können zwar eine Erschließung und kommerzielle Nutzung verbieten, die wichtigste Einschränkung ihrer Wirkung besteht jedoch darin, dass sie künftige Grundeigentümer nicht automatisch binden, es sei denn, sie werden durch ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht ergänzt.

Um die dauerhafte Unversehrtheit der naturbelassenen Flächen zu gewährleisten, kämen für Grundstückseigentümerin F die folgenden Optionen in Betracht:

- Gründung einer Naturschutzstiftung mit dem Zweck der dauerhaften Verwaltung der Flächen für den Naturschutz. Eine solche Stiftung kann gegründet werden, um Land zu Erhaltungszwecken zu erwerben und zu verwalten. Dies bietet langfristigen Schutz, da die Stiftung rechtlich an ihre in der Satzung festgelegten Erhaltungsziele gebunden ist. Einige Umwelt-NGOs und öffentliche Behörden haben solche Stiftungen gegründet. Diese Option erfordert jedoch ein Anfangskapital für die Gründung und muss den Anforderungen des Stiftungsrechts und den Anforderungen an eine gute Unternehmensführung entsprechen.

- partnerschaftliche Zusammenarbeit mit einem auf dem Gebiet des Rewilding tätigen eingetragenen Verein (e.V.). Wenn die auf dem Gebiet des Rewilding tätige Organisation als eingetragener gemeinnütziger Verein strukturiert ist, könnte Grundstückseigentümerin F die Rechte zur Verwaltung des Grundstücks auf die Organisation übertragen. Dies würde es der Organisation ermöglichen, die Erhaltung des Grundstücks zu überwachen, garantiert jedoch keine rechtliche Durchsetzbarkeit, es sei denn, es werden in diesem Zusammenhang dingliche Rechte (z. B. eine Reallast oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit) bestellt.

Endnotizen:

1. Bürgerliches Gesetzbuch ("**BGB**"), § 903.
2. Diese Beschränkungen und Einschränkungen finden sich in den Bestimmungen des BGB. Das Eigentumsrecht wird auch durch Rechte Dritter beschränkt (§ 903 BGB).
3. Siehe dazu § 873, 925 BGB.
4. Siehe dazu § 1922 BGB.
5. Siehe dazu § 900 BGB.
6. Siehe Endnote 4 oben.
7. BGB, § 900 Abs. 1.
8. BGB, §§ 1018 ff.
9. BGB §§ 1090 ff.
10. § 875 Abs. 1 BGB, wonach zur Aufhebung eines Recht an einem Grundstück die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgabe, und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich ist. Die Löschungsbewilligung ist eine schriftliche und notariell beglaubigte Erklärung des Berechtigten eines eingetragenen Rechts über die Beendigung dieses Rechts. Dies kann einseitig durch den Berechtigten erklärt werden. Die Erklärung einer solchen Beendigung hätte zur Folge, dass der Berechtigte mit der Eintragung der Löschung im Grundbuch kein dingliches Recht mehr besitzt.
11. Diese Möglichkeit ist zwar unwahrscheinlich, bezieht sich aber auf den Fall, dass das dingliche Recht fälschlicherweise im Grundbuch gelöscht wurde, aber nicht erloschen ist, und ein späterer Eigentümer das Grundstück ohne die Belastung erwirbt, wenn er nicht wusste, dass das Grundbuch nicht richtig war. Infolgedessen erlischt die Dienstbarkeit.
12. Siehe dazu § 242 BGB. Die Einzelheiten sind sehr kompliziert und werden durch die Rechtsprechung geregelt.
13. Siehe dazu §§ 1030 ff. BGB.
14. Siehe dazu § 99 BGB.
15. Siehe dazu § 1030 Abs. 2 BGB.
16. Siehe dazu § 1059 BGB.
17. Siehe dazu § 1059 Satz 2 BGB. Es handelt sich lediglich um eine schuldrechtliche Verpflichtung zwischen dem Berechtigten und dem Dritten.
18. Siehe Endnote 10 oben.
19. Siehe Endnote 11 oben.
20. Siehe dazu §§ 1105 ff. BGB.
21. Siehe dazu § 1105 Abs. 1 und § 1111 BGB.
22. Siehe dazu § 1105 Abs. 2 und § 1110 BGB.
23. Siehe Endnote 10 oben.
24. Siehe Endnote 11 oben.
25. Siehe dazu § 535 ff. BGB
26. Siehe dazu § 566 BGB
27. Siehe dazu § 1922 BGB.
28. BGB, § 542, Abs. 1 - unbefristete Mietdauer; Abs. 2 - befristete Mietdauer.

29. Siehe dazu § 543 BGB
30. Siehe dazu § 542 Abs. 2 Nr. 2 BGB
31. Siehe dazu § 544 BGB
32. Siehe dazu § 580a BGB
33. Siehe dazu § 581 BGB ff. BGB.
34. Allerdings sind die nachfolgenden Eigentümer in der Regel durch den Pachtvertrag gebunden (siehe dazu § 566 BGB).
35. Siehe dazu § 584 BGB
36. Über die Frage, ob Biodiversitätsgutschriften oder Kohlenstoffausgleich wirklich als "Früchte" anzusehen sind (siehe § 99 BGB) besteht Diskussionsbedarf. Es scheint keine Literatur oder Gerichtsentscheidung zu geben, die sich speziell mit dieser Frage befasst.
37. Abrufbar [hier](#).
38. § 26 BNatSchG
39. § 23 BNatSchG
40. § 5 Abs. 2 Nr. 10 Baugesetzbuch ("**BauGB**")
41. § 3 Abs. 3 BNatSchG
42. § 3 Abs. 4 BNatSchG

## Kontakt

Weitere Informationen zum Rewilding und zu den in diesem Leitfaden behandelten Themen finden Sie auf den Websites von [The Lifescape Project](#) und [Rewilding Europe](#)

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



**Elsie Blackshaw-Crosby**

E: [elsie.blackshaw@lifescapeproject.org](mailto:elsie.blackshaw@lifescapeproject.org)



**Catarina Prata**

E: [catarina.prata@lifescapeproject.org](mailto:catarina.prata@lifescapeproject.org)

## Danksagung

Wir danken Rewilding Oder Delta für die Einblicke in ihre praktischen Erfahrungen mit Rewilding in Deutschland. Unser Dank gilt außerdem *Clifford Chance Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung* für die rechtliche Unterstützung bei der Erstellung dieses Leitfadens.

*Diese Publikation behandelt nicht notwendigerweise jedes relevante Thema oder alle Aspekte der behandelten Themen. Sie stellt keine rechtliche Beratung dar. Sie sollten nicht davon ausgehen, dass die genannten Beispiele auf Ihre Situation anwendbar sind, sondern sich vielmehr zum konkreten Fall beraten lassen.*