

Merkblatt
für das
**„Rückbauprogramm zur
Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen“**

1. Rechtsgrundlage / Verwendungszweck

Auf Grundlage von Artikel 7 Nr. 2 des Haushaltsbegleitgesetzes 2012/2013 vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 208, 209) ist das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (LM) legitimiert, ein Programm zur Beräumung devastierter Flächen im ländlichen Raum aufzustellen. Aus Zinserträgen des Landwirtschaftssondervermögens können die Beräumung von devastierten Flächen in den ländlichen Räumen im Ressortvermögen des LM sowie die Information und Beratung von Eigentümer devastierter Flächen finanziert werden.

Im Einzelfall kann die Beräumung devastierter Flächen aus privatem oder kommunalem Eigentum auf Grundlage von § 2 Abs. 10 Landwirtschaftssondervermögensgesetz finanziert werden, wenn dies im besonderen öffentlichen Interesse und aus Gründen der Gefahrenabwehr notwendig ist und der Zustands- oder Handlungsstörer nicht zeitnah herangezogen werden kann. Ein Anspruch besteht nicht.

Die maßnahmebedingte Erhöhung des Verkehrswertes beräumter kommunaler und privater Grundstücke ist bis zur Höhe der Finanzierungssumme an das Landwirtschaftssondervermögen zurückzuführen und wird zweckgebunden für die Beräumung devastierter Flächen eingesetzt. § 25 Abs. 2, 3, und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes findet entsprechende Anwendung.

2. Gegenstand des Programms

Der Gegenstand des Programms ist die unentgeltliche Beratung der Kommunen und privaten Eigentümer durch die Landgesellschaft MV mbH zu Inhalten des Rückbauprogramms und Unterstützungsmöglichkeiten für eine Sanierung devastierter Flächen im Land.

Es erfolgt eine finanzielle Beteiligung an oberirdischen Rückbaumaßnahmen auf devastierten Flächen im Rahmen der o.g. Ermächtigung und verfügbaren Haushaltsmittel.

- Was sind devastierte Flächen?
Unter devastierten Flächen sind dauerhaft nicht- oder mindergenutzte Liegenschaften mit ruinöser Bausubstanz (sog. Schandflecken) zu verstehen, die längerfristig weder für gewerbliche, landwirtschaftliche noch für wohnbauliche Zwecke genutzt werden. Hierzu zählen z. B. brachliegende Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, touristische Einrichtungen, Kläranlagen sowie Scheunen, Stallanlagen und andere versiegelte ruinöse Bodenflächen, von denen Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen.

- Finanzierungsfähig sind Rückbaumaßnahmen ruinöser Bausubstanz aus Gründen der Gefahrenabwehr. Dies umfasst die oberirdische Beräumung nebst der notwendigen Aufwendungen (z. B. Abriss- und Entsorgungskosten, behördliche Auflagen).
- Nicht finanzierungsfähig ist z. B. die Untersuchung/Sanierung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, die ausschließliche Beräumung von Abfällen.

Zuwendungsempfänger

- Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
- GAA Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten Mecklenburg-Vorpommern mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung für das Land M-V
- Kommunen
- Private Personen

Zuwendungsvoraussetzungen

- Ein Rückbau der ruinösen Bausubstanz ist aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich z. B. erhebliche Einsturzgefahr; Verkehrssicherheit kann nicht hinreichend gewährleistet werden. Dies ist durch behördliche Schreiben/Anordnungen nachzuweisen.
- Besonderes öffentliches Interesse: Bei Vorliegen einer Gemeinwohlgefährdung, die eine Beräumung erforderlich macht und der Pflichtige nachweislich nicht herangezogen werden kann (Bsp.: bei fehlenden Eigenmitteln, Insolvenz, Herrenlosigkeit des Grundstücks)
- Ausschluss der Doppelbegünstigung (keine anderweitige Förderung)

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

- Die Zuwendung erfolgt durch eine Refinanzierung der vom LM anerkannten Rückbaumaßnahmen. Dies bedeutet, dass die Zuwendung erst nach Realisierung der Maßnahme und Vorliegen der Rechnung (sachliche und rechnerische Richtigkeit bestätigt) gezahlt wird; die Erstattung erfolgt zeitnah.
- Eine Zuwendung bis zu 100 % ist möglich.
- Kommunale und private Liegenschaften unterliegen der Regelung eines Wertausgleichs.

Was bedeutet das?

Soweit durch die Finanzierung der Rückbaumaßnahmen der Verkehrswert des privaten oder kommunalen Grundstücks nicht nur unwesentlich erhöht wird,

hat der Eigentümer den festzusetzenden Wertausgleich bis zur Höhe der Finanzierungssumme an das Sondervermögen zurück zu zahlen.

Als unwesentlich gilt eine Werterhöhung, die einen Betrag von 500 € unterschreitet. Die Einzelheiten zum Wertausgleich werden im Regelfall gemeinsam mit der Entscheidung über die Finanzierung zwischen dem Begünstigten und LM geregelt. Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen zum Wertausgleich des § 25 Abs. 2, 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Die Berechnungsgrundlage für den Ausgangswert ist im Regelfall der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Grundstückswert gemindert um die Kosten der Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Bewilligung sowie der Kaufpreis, sofern die Liegenschaft innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Festsetzung des Wertausgleichs erworben wurde und der Kaufpreis nicht nur einem symbolischen Wert entspricht.

Für den Endwert wird regelmäßig der aus dem Bodenrichtwert abgeleitete Grundstückswert zugrunde gelegt. In Ansatz zu bringen sind weiterhin Abschläge entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale für werdendes Bauland nach Gerardy (1994) nach Durchführung der Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen; dem Entwicklungszustand entsprechende Abschläge sind vom Wert baureifen Landes abzuziehen. Nach der Beräumung durchgeführte zusätzliche Erschließungsarbeiten werden in der Wertausgleichsberechnung nicht berücksichtigt.

Der bauplanungsrechtliche Zustand ist jeweils zu berücksichtigen.

Antragsverfahren

- Für die Aufnahme in das Programm bedarf es eines schriftlichen Antrags. Dieser ist grundsätzlich formlos möglich. Ein Merkblatt mit Antragsmuster und den für die Antragstellung erforderlichen Angaben ist auf der Homepage der Landgesellschaft M-V mbH sowie auf der Homepage des LM M-V veröffentlicht.
- Dem Antrag sind beizufügen:
 - ein ausgefülltes Objekterfassungsblatt pro Objekt (bei umfangreicheren Maßnahmen pro Gebäude),
 - ein Katasterauszug,
 - ein Auszug aus dem Grundbuch (Eigentumsnachweis),
 - eine Fotodokumentation (aktuelle Fotos von dem Grundstück, von allen Gebäudeseiten sowie aussagekräftige Innenansichten der Gebäude),
 - der Nachweis, dass der Pflichtige nicht herangezogen werden kann/ bei Privatpersonen der Nachweis der fehlenden Liquidität.
 - Bestätigung, dass die beantragte Maßnahme nicht anderweitig gefördert wird oder werden kann (Ausschluss der Doppelbegünstigung).

- Die Landgesellschaft M-V mbH ist beratend tätig und berechtigt, Anträge entgegen zu nehmen.
- Das Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen ist glaubhaft zu machen. Ggfls. kann eine eidesstattliche Versicherung zur Glaubhaftmachung verlangt werden.
- Das Einverständnis des Eigentümers zur Beräumung muss grundsätzlich vorliegen.
- Über den Antrag entscheidet das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V.