

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit
Herrn Dr. Helge Wendenburg
Abteilung WR I 2
Postfach 120629
53048 Bonn

Per E-Mail: WRI2@bmub.bund.de

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes

Ihr Schreiben vom 14. Juni 2016 (Az. WR I 2 – 21100/12)

Sehr geehrter Herr Dr. Wendenburg,

haben Sie vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs eines Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, zu der geplanten Regelung in § 99a WHG-E Stellung zu nehmen.

Die Regelung sieht in Absatz 1 Satz 1 vor, dass den Ländern ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht, (1.) die in festgesetzten Wasserschutzgebieten oder in als Wasserschutzgebiete vorgesehenen Gebieten liegen, (2.) die in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten liegen oder (3.) auf denen sich oberirdische Gewässer befinden. Gemäß Absatz 3 bedarf das Vorkaufsrecht nicht der Eintragung in das Grundbuch. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sollen insoweit entsprechende Anwendung finden. Nach Absatz 2 soll das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden dürfen, wenn dies aus Gründen des Gewässerschutzes oder des Hochwasserschutzes erforderlich ist.

Die Regelung entspricht damit – wie auch die Gesetzesbegründung klarstellt – dem naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht nach § 66 BNatSchG.

Die Notarinnen und Notare tragen wesentlich dazu dabei, dass gesetzliche Vorkaufsrechte als Lenkungsmittel der öffentlichen Hand zur Verwirklichung öffentlich-rechtlicher Belange effektiv durchgesetzt werden können. Nach § 20 des Beurkundungsgesetzes soll der Notar, wenn er die Veräußerung eines Grundstücks beurkundet und ein gesetzliches Vorkaufsrecht in Betracht kommen könnte, darauf hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken. Diese gesetzliche Hinweispflicht besteht dabei sowohl im öffentlichen Interesse, als dadurch eine effektive Durchsetzung der betreffenden Vorkaufsrechte gewährleistet wird, als auch im Interesse der Vertragsbeteiligten, da diese über die rechtliche Tragweite des Geschäfts und die mit einer Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Risiken vom Notar belehrt werden. Auch das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG-E wäre von dieser Hinweispflicht erfasst.

Über den erforderlichen Hinweis hinaus sorgt der beurkundende Notar zudem dafür, dass bestehende Vorkaufsrechte im Rahmen des Vollzugs des Kaufvertrags auch tatsächlich berücksichtigt werden. Eine verbindliche Auskunft über das Bestehen von Vorkaufsrechten – und zwar auch solcher nach § 99a Abs. 1 WHG-E – wird der Notar den Vertragsparteien allerdings regelmäßig nicht geben können. Dies gehört auch nicht zu seinem Pflichtenkreis. Da dem Notar regelmäßig unbekannt ist, ob im Einzelfall ein Vorkaufsrecht tatbestandlich in Betracht kommt, hat er lediglich auf die abstrakte rechtliche Möglichkeit des Bestehens gesetzlicher Vorkaufsrechte und deren Bedeutung hinzuweisen.

Bestehen für die beurkundende Notarin oder den beurkundenden Notar Anhaltspunkte, dass es sich bei dem Kaufobjekt um ein Grundstück handelt, welches in einem festgesetzten oder vorgesehenen Wasserschutzgebiet bzw. in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt oder dass sich darauf ein oberirdisches Gewässer befindet und können insoweit auch die Beteiligten nicht zur Klärung beitragen, so wird die Notarin oder der Notar gegebenenfalls aus Vorsichtsgründen bei der zuständigen Behörde anfragen, ob ein Vorkaufsrecht besteht bzw. ausgeübt werden soll.

Zu beachten ist, dass eine solche Vorkaufsrechtsabfrage – nicht zuletzt abhängig von der landesrechtlichen Ausgestaltung der Vorkaufsrechtsausübung – die Vertragsabwicklung verzögern und zudem einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringen kann. Es ist eine Abwägungsfrage, ob dieser Verwaltungsmehraufwand und die damit verbundenen Kosten in einem angemessenen Verhältnis zur Häufigkeit der tatsächlichen Ausübung eines Vorkaufsrechts stehen.

Sollte die geplante Regelung in der vorgeschlagenen Form Gesetz werden, werden die Einzelheiten über den praktischen Vollzug des Vorkaufsrechts von den Ländern festzulegen sein. Um hier gegebenenfalls einen Beitrag zu einer effizienten Durchsetzung des geplanten Vorkaufsrechts leisten zu können, wären wir dankbar, wenn die Bundesnotarkammer möglichst von Beginn an in die Abstimmung mit einbezogen werden würde.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen – gerne auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs – selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Johannes Attenberger)

Hauptgeschäftsführer