Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/5188

ARBEITSGEMEINSCHAFT DES GRUNDBESITZES

PF 31 07 · D-24030 Kiel

Vorab per e-mail: umweltausschuss@landtag.ltsh.de
Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umwelt- und Agrarausschuss
Herrn Vorsitzenden Hauke Göttsch
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Kiel, den 19. November 2015

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes und anderer Vorschriften
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/3320

Sehr geehrter Herr Göttsch,
sehr geehrte Frau Tschanter,

vielen Dank für Ihre e-mail vom 16.10.2015 und die Einladung zur mündlichen Stellungnahme anlässlich der Anhörung am 02.12.2015. Ich werde für unsere Arbeitsgemeinschaft teilnehmen.

Wir beschränken unsere Äußerungen auf den unseres Erachtens wichtigsten Punkt des Gesetzentwurfes, nämlich den in Ziff. 40 enthaltenen Regelungsvorschlag für ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 50 LNatSchG n. F.) Wegen der weiteren Punkte des umfangreichen Gesetzentwurfes verweisen wir auf die schriftliche Stellungnahme des Arbeitskreises Eigentum und Naturschutz, dessen Mitglied wir sind. Hier bekräftigen wir nur, dass der Verzicht auf den Programmsatz von Wert und Veantwortung privaten Eigentums und die Schwächung des Vertragsnaturschutzes im Widerspruch zu den politischen Zielen des Gesetzentwurfes stehen.

Vorsitzender: Bertram Graf von Brockdorff, Tel.: 0 43 81 / 90 80, Fax: 0 43 81 / 9 08 88
Geschäftsführer: Dr. Tilman Giesen, www.grundbesitz-sh.de
Lorentzendamm 36, 24103 Kiel, Tel.: 04 31 / 5 90 09 0, Fax: 04 31 / 5 90 09 81, arge@lauprecht-kiel.de
Deutsche Bank Kiel, BLZ: 210 700 20, Kto.-Nr.: 0 503 730 00, BIC: DEUTDEHH210, IBAN: DE38 2107 0020 0050 3730 00

MITGLIED DER ARBEITSGEMEINSCHAFT DER GRUNDBESITZERVERBÄNDE E.V., BERLIN, UND DER EUROPEAN LANDOWNERS ORGANISATION (ELO), BRÜSSEL

Wir bitten den Schleswig-Holsteinischen Landtag in erster Linie, aufgrund der nachfolgend dargestellten erheblichen Bedenken auf die Regelung eines naturschutzgesetzlichen Vorkaufsrechts zu verzichten.

Sollte das aus irgendwelchen politischen Gründen untunlich erscheinen, so bitten wir den Schleswig-Holsteinischen Landtag jedenfalls, den Anwendungsbereich für ein Vorkaufsrecht einzuschränken und die nachfolgend dargestellten Probleme des Regelungsvorschlages durch Wortlautänderungen zu lösen.

Inhaltsübersicht

I.	**Allgemeines zum Vorkaufsrecht**		**3**
	1.	**Rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung**	**3**
	2.	**Regelungsgeschichte in Schleswig-Holstein**	**7**
	3.	**Gesetzgebungszuständigkeit des Landes**	**7**
	4.	**Abwicklung**	**9**
	5.	**Wirkung**	**11**
	6.	**Ausübungspflicht?**	**11**
	7.	**Rechtsnatur**	**11**
	8.	**Rechtsschutz**	**12**
II.	**Tatbestand (zu Absatz 1)**		**12**
	1.	**Grundstücksbegriff**	**13**
	2.	**NATURA 2000-Gebiete**	**14**
	3.	**Nationalparks und Naturschutzgebiete**	**15**
	4.	**Als solche einstweilig sichergestellte Gebiete (eisiG)**	**15**
	5.	**NATURA 2000-Angrenzer**	**16**
	6.	**Moor- oder Anmoorböden**	**19**
	7.	**Vorranggewässer**	**19**

8. Teilerstreckung 20

a. Vermessung 21

b. Entstehung unerschlossener Einheiten 21

c. Gesamterstreckung bei Teilbelegenheit in Nationalparks, Naturschutzgebieten und als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten 21

d. Wechselhafte Bodenverhältnisse 22

e. Abtrennung von Gebäuden 22

f. Teilbarkeit gestalten? 22

III. Scheingeschäft (zu Absatz 2) 22

IV. Mitteilungspflicht des Notars (zu Absatz 3 Satz 1) 23

V. Grundbuchsperre/Negativattest (zu Absatz 3 Satz 2) 24

VI. Drittbegünstigung (zu Absatz 4) 24

VII. Forderungen 26

I. Allgemeines zum Vorkaufsrecht

Das naturschutzgesetzliche Vorkaufsrecht würde in Schleswig-Holstein als drittes gesetzliches Vorkaufsrecht neben das baugesetzliche Vorkaufsrecht (§§ 24-28 BauGB) und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht (§§ 4-10 RSG i. V. m. § 9 GrdstVG) treten.

1. Rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht ist ein schwerer Eingriff in den grundrechtlich geschützten freien Grundstücksverkehr. Verfassungsrechtlich sind die Schutzbereiche mehrerer Grundrechte berührt. Der durch einen schuldrechtlichen Kaufvertrag begründete Anspruch auf Übereignung des Grundstückes unterfällt dem Schutzbereich des Art. 14 GG. Moderne landwirtschaftliche Betriebe wachsen. Deshalb ist mit der Vereitelung von Erwerbschancen auch ein Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb verbunden; insoweit ist der Schutzbereich der Art. 14 GG und 12 GG eröffnet. Auch das bloße Be-

standsinteresse eines Grundstückseigentümers (Art. 14 GG) und im Falle einer Verkaufsabsicht dessen Privatautonomie sowie die des Käufers (Art. 2 Abs. 1 GG) sind berührt.

Die wirtschaftlichen Folgen eines Vorkaufsrechts sind für alle Beteiligten erheblich. Sie belasten nicht nur den Verkäufer und den Käufer als Parteien des ersten Kaufvertrages, sondern auch die Gläubiger dinglicher Rechte am Kaufgegenstand, den Vorkäufer und schließlich auch den Drittbegünstigten:

Schon die Belegung noch nicht verkaufter Grundstücke mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht führt zu einem Wertverlust des betroffenen Grundstücks. Dieser Wertverlust realisiert sich natürlich erst bei konkreten Verkaufsabsichten in einem niedrigeren Kaufpreis, doch sind viele Eigentümer beispielsweise aufgrund von handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften verpflichtet, schon Wertänderungen zu berücksichtigen. Der Wertverlust resultiert daraus, dass potenzielle Käufer davon ausgehen müssen, das Grundstück nicht sicher erwerben zu können.

Wird dann ein Kaufvertrag abgeschlossen, wird vielen Kaufvertragsparteien und auch den Notaren nicht wirklich bewusst sein, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingreifen könnte. Das wird erst im Nachhinein im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages bekannt. Bei NATURA 2000-Gebieten, bei einstweilig sichergestellten Gebieten, erst recht bei an NATURA 2000-Gebieten angrenzenden Grundstücken, bei Moor- oder Anmoorböden und bei Vorranggewässern sind Flächenkategorien angesprochen, die noch nicht im allgemeinen Bewusstsein verankert sind. Die Kenntnis von diesen Flächenkategorien erfordert Spezialwissen, das schon nicht bei allen Notaren, geschweige denn bei den Parteien von Grundstückskaufverträgen vorhanden sein düfte. Infolge dessen werden viele am Verkauf Beteiligte jedenfalls vom Bestehen des Vorkaufsrechts im Nachhinein überrascht.

Wird das Vorkaufsrecht dann sogar ausgeübt, sind die oft jahrelangen Akquisebemühungen des Käufers frustriert. Gerade in der gegebenen Situation großer Nachfrage am Grundstücksmarkt erfordert es großen persönlichen und damit immer auch finanziellen Aufwand, mit einem Verkäufer handelseinig zu werden. Jeder Grundstückskauf hat Verhandlungsvorlauf, bevor die Parteien an den Notar mit der Bitte um Beurkundung des Kaufvertrages herantreten. Zu diesem Zeitpunkt ist häufig materielle Einigung der Parteien bereits erreicht, Verkäufer und Käufer haben alternative Angebote verworfen.

Für den Verkäufer bedeutet die Ausübung eines Vorkaufsrechts in der Praxis jedenfalls eine deutlich hinausgezögerte Kaufpreisfälligkeit. Dies ist immer dann besonders unangenehm, wenn ein Verkauf zur Schaffung von Liquidität in Betracht gezogen wird, was ja der Regelfall ist. Unter heutigen Marktverhältnissen verkauft niemand Grundstücke, wenn er es nicht muss. In einer solchen Situation wegen Abwicklungsverzögerungen auf eine Fälligkeitsmitteilung des Notars warten zu müssen, ist besonders lästig und kann bei angespannten Liquiditätsverhältnissen zur Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers und damit zur Insolvenzanmeldepflicht führen, und das gleichsam auf der Zielgeraden der Liquiditätsverschaffung.

Der Verkäufer ist auch mit zusätzlichem Aufwand belastet. Die Ausübung des Vorkaufsrechts lässt nur einen neuen schuldrechtlichen Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten entstehen. Dieser zweite schuldrechtliche Kaufvertrag muss durch die Auflassung des Grundstücks, also die Einigung von Verkäufer und Vorkäufer über den Eigentumsübergang vor dem Notar gesondert vollzogen werden, was, wenn nicht entsprechende Vollmachten erteilt wurden, mit einem gesonderten Termin verbunden ist.

Bis zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten oder des Drittbegünstigten im Grundbuch bleibt der Verkäufer dem Erstkäufer gegenüber schuldrechtlich verbunden; in dieser Situation hilft dem Verkäufer nur

ein vertraglich für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts vorbehaltenes Rücktrittsrecht, sich vom ersten Kaufvertrag zu lösen; gegenüber dem Drittkäufer ist ein solches Rücktrittsrecht gem. § 465 BGB unwirksam.

Für den Vorkaufsberechtigten begründet ein gesetzliches Vorkaufsrecht die Notwendigkeit, organisatorische Vorkehrungen für die fristgerechte Prüfung der Ausübung, für die Bereitstellung von Liquidität zur Begleichung des Kaufpreises etc. zu treffen. In Vollziehung des zusätzlichen naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechtes werden beim LLUR weitere Kapazitäten geschaffen werden müssen, und zwar in einem Umfang, der über die zur Prüfung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts erforderliche Stellenanzahl und Ausstattung hinausgeht.

Schließlich wird auch der Drittbegünstigte in die Situation gebracht, ggf. kurzfristig Liquidität bereitstellen zu müssen.

Die beschriebenen Vorgänge verursachen bei rechtlichen Laien erheblichen Beratungsbedarf, der in den wenigsten Fällen über den Vertragsrechtsschutz einer Rechtsschutzversicherung gedeckt sein dürfte.

In rechtlicher Hinsicht ist darüber hinaus noch darauf hinzuweisen, dass das gelegentlich geäußerte Argument fehlgeht, ein Vorkaufsrecht greife nicht in Eigentumspositionen des Käufers ein, da es zu einem Zeitpunkt ausgeübt werde, wo er noch nicht Eigentümer sei. Der nach Abschluss des ersten Kaufvertrages entstehende schuldrechtliche Anspruch auf Übereignung des Grundstücks ist selbstverständlich eine verfassungsrechtlich relevante Eigentumsposition, für die geprüft werden muss, ob sie als Inhaltsbestimmung den verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und dem Gleichheitsgebot genügt.

2. Regelungsgeschichte in Schleswig-Holstein

Das naturschutzgesetzliche Vorkaufsrecht wurde mit § 40 des Heydemann´schen Naturschutzgesetzes vom 16.06.1993 eingeführt. Es bestand bis 2007 und war in dieser Zeit bereits Gegenstand erbitterter Rechtsstreitigkeiten. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass seinerzeit der Eigentumsbestand insbesondere der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein noch deutlich geringer und das Angebot an landwirtschaftlich ungünstigen, für den Naturschutz interessanten Flächen höher waren. Auch steht heute ein Vielfaches der seinerzeit vorhandenen Geldmittel für den Ankauf von Grundstücken aus verschiedenen Töpfen der öffentlichen Hand bereit. Schon bald nach Einführung des Vorkaufsrechtsverzichts verzichtete das damalige LANU durch Allgemeinverfügung für bestimmte Fälle auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, um die Vielzahl der gemeldeten Kaufverträge im Interesse der eigenen Arbeitsfähigkeit zu reduzieren.

3. Gesetzgebungszuständigkeit des Landes

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat, Art. 72 Abs. 1 GG. Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder über den Naturschutz und die Landschaftspflege (ohne die hier nicht einschlägigen allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes, das Recht des Artenschutzes oder des Meeresnaturschutzes) durch Gesetz abweichende Regelungen treffen, Art. 72 Abs. 3 Ziff. 2 GG. Auf diesen Gebieten geht im Verhältnis von Bundes- und Landesrecht das jeweils spätere Gesetz vor, Art. 72 Abs. 3 S. 3 GG.

Die Regelung des Landes über das Vorkaufsrecht bewegt sich auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts, des Gerichtlichen Verfahrens und des Notariats gem. Ziff. 1 des Art. 74 Abs. 1 GG. Möglicherweise ist daneben das Gebiet des Bodenrechtes gem. Ziff. 18 des Art. 74 Abs. 1 GG berührt, wofür spricht, dass in diesen Kompetenztitel der hier nicht ein-

schlägige „Städtebauliche Grundstücksverkehr“ genannt ist. Den Anlass der Gesetzgebung bestimmend, ist auch der Kompetenztitel der Ziff. 29 (Naturschutz und Landschaftspflege) des Art. 74 Abs. 1 GG angesprochen. Mit dieser Feststellung der einschlägigen Kompetenztitel ist aber nur die Frage beantwortet, dass § 50 LNatSchG n. F. dem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung zuzuordnen ist. Die Frage, wie weit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit abschließend Gebrauch gemacht hat, ist damit noch nicht beantwortet.

Abs. 3 des Art. 72 GG, der lediglich abweichende, nicht aber über die bundesgesetzlichen Regelungen hinausgehende Regelungen erlaubt, kann jedenfalls ohne weiteres nicht kompetenzbegründend herangezogen werden. Der Gesetzgeber versäumt es insgesamt, das Verhältnis von § 66 BNatSchG zu § 50 LNatschG n. F. zu bestimmen.

Es spricht einiges dafür, dass der Landesgesetzgeber § 66 BNatSchG vollständig ersetzen will. Sonst hätte er beispielsweise im Tatbestand von Abs. 1 Ziff. 1 die dort genannten „Nationalparks und Naturschutzgebiete oder als solche einstweilig sichergestellte Gebiete“ nicht redundant zu den in § 66 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG aufgeführten „Nationalparken…Naturschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten“ geregelt. Und bei den Gewässern will der Landesgesetzgeber in Anbetracht der hohen Gewässerdichte in Schleswig-Holstein als dem Land zwischen den Meeren sicherlich nicht wie § 66 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG auf alle „oberirdischen Gewässer“ abstellen, sondern eben nur auf die „Vorranggewässer“.

Andererseits verzichtet § 50 LNatSchG n. F. vollständig auf wichtige Regelungen, die die Wirkungen des Vorkaufsrechts betreffen. Diese Regelungen sind in Abs. 3 des § 66 BNatSchG enthalten. Auch wäre die ausdrückliche Geltungsbekräftigung des § 66 Abs. 1 S. 2 BNatSchG durch § 50 Abs. 1 S. 3 LNatSchG n. F. überflüssig, wenn die Vorschrift ohnehin gelten würde.

Es bleibt die Frage offen, aus welchem Normangebot sich der Rechtsanwender bedienen soll. Satz 3 des Art. 72 Abs. 3 GG lässt „das jeweils spätere Gesetz“ vorgehen. Versteht man unter dem Gesetz in diesem Sinne den vollständigen Paragraphen, so würde § 50 LNatSchG n. F. in Gänze § 66 BNatSchG verdrängen. Versteht man unter Gesetz hingegen nur den einzelnen Rechtssatz, so würde § 66 BNatSchG nur partiell verdrängt und im übrigen als Auffangnorm anwendbar bleiben.

Die Gesetzesbegründung verhält sich zu diesen schwierigen und verfassungsrechtlich ungeklärten Fragen überhaupt nicht. Es wird lediglich mit Bezug auf Abs. 5 des § 66 BNatSchG im Zusammenhang zur Ausweitung des Kreises der Drittbegünstigten ein einzelner Kommentar zitiert, in dem ausgeführt wird, der Bundesgesetzgeber habe von seiner Kompetenz nicht abschließend Gebrauch gemacht. Die Kommentierung (Kraft, in: Lüdges/Ewer, BNatSchG, § 66 Rz. 25) berichtet indes zutreffend verschiedene Ansichten in der Literatur, insbesondere den Standardkommentar zum Grundgesetz Jarass/Pieroth, GG, Art. 72, Rz. 30, und den die Praxis des Notariats stark beeinflussenden DNotI-Report 2010, 64, 67. Die davon verfassungsrechtlich abweichende Rechtsauffassung der vormaligen Leiterin des Rechtsreferats der Naturschutzabteilung im MELUR, Frau Dr. Petra Krings, (NordÖR 2010, 181, 182) wird ebenfalls berichtet.

In Anbetracht der gravierenden Eingriffe, die mit einem Vorkaufsrecht und seiner Ausübung in die Privatrechtsautonomie und den freien Grundstücksverkehr verbunden sind, ist die Herbeiführung verfassungsrechtlicher Klarheit über die Kompetenz des Landes zur Gesetzgebung zwingend erforderlich. So, wie bislang zur Rechtssetzung vorgeschlagen, begegnet § 50 LNatSchG n. F. kompetenzverfassungsrechtlichen Bedenken.

4. Abwicklung

Die Abwicklung (der Vollzug) eines Grundstückskaufvertrages ist eine der Dienstleitungen des Notars. Er erhält dafür eine gesonderte Ge-

bühr. Die einzelnen Vollzugsschritte gelangen häufig nicht ins Bewusstsein der Kaufvertragsparteien. Für sie beschränkt sich ein Grundstückskauf auf den Gang zum Notar für die Beurkundung des Vertrages und die Entgegennahme der Eintragungsmitteilung des Grundbuchamtes sowie die Begleichung von Rechnungen. Die einzelnen Vollzugsschritte sind im allgemeinen Rechtsbewusstsein kaum verankert und regelmäßig auch Gegenstand notarieller Beratung und Belehrung.

Möglicherweise ist dem Gesetzgeber deshalb entgangen, dass er eine Vollzugsanleitung geben muss. Üblicherweise wird dies durch einen Verweis auf die allgemeinen Regeln des BGB über den schuldrechtlichen Vorkauf (§§ 463 ff. BGB) erledigt. So verfährt etwa das BGB bei der Regelung des dinglichen Vorkaufsrechtes selbst (§ 1098 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine Verweisung enthalten aber auch § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB, § 8 Abs. 1 S. 1 RSG für das baugesetzliche bzw. das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht und enthielt § 40 Abs. 4 S. 2 LNatSchG 1993. Der vorgeschlagene Text für § 50 LNatSchG n. F. verzichtet auf einen derartigen Veweis, wohl in der Annahme, er sei in § 66 Abs. 3 S. 4 BNatSchG schon enthalten.

Nun stellt sich aber eben auch hier die oben schon behandelte Frage nach dem Verhältnis von § 50 LNatSchG n. F. zu § 66 BNatSchG. Wird § 66 BNatSchG von § 50 LNatSchG n. F. in Gänze verdrängt – wofür der Umkehrschluss aus der ausdrücklichen Geltungsanordnung von Teilen des § 66 BNatSchG in § 50 Abs. 1 S. 3 LNatSchG n. F. spricht -, oder enthält § 50 LNatSchG n. F. lediglich partielle Abweichungen vom daneben in voller Geltung verbleibenden §§ 66 BnatSchG – wogegen u. a. der teilredundante Tatbestand spricht -?

Wenn § 66 Abs. 3 BNatSchG nicht mitgelten sollte, könnte das Vorkaufsrecht jedenfalls mangels Vollzugsregelungen nicht abgewickelt werden.

5. Wirkung

Dasselbe Problem stellt sich bei der Frage der Wirkung des naturschutzgesetzlichen Vorkaufsrechts. Geht es dem baugesetzlichen und dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht im Rang vor? Erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte? Hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung?

6. Ausübungspflicht

In der juristischen Literatur wird zurückgehend auf einen schon älteren Aufsatz (Haegele, DNotZ 1961, 230) vertreten, dass es bei gesetzlichen Vorkaufsrechten wegen ihrer Verpflichtung auf das Allgemeinwohl eine Ausübungspflicht geben kann (Staudinger/Mader/Schermaier (2014) vor §§ 463 ff. Rz. 24). Diese Rechtsaufassung wird von uns zwar nicht geteilt, wir weisen aber auf sie hin. Setzt sie sich durch, würde dies den Willen des Gesetzgebers unterlaufen, der nach der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 18/3320 Seite 141) von einem Ermessen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes „unter Beachtung der aktuellen Haushaltslage des Landes“ ausgeht. Das Land wäre verpflichtet, sich des neuen Instruments „Vorkaufsrecht“ zu bedienen. Je stärker betont und durch Festhalten am Gesetzentwurf dokumentiert wird, dass das Vorkaufsrecht in allen tatbestandlichen Situationen notwendig sei, desto eher wird die Rechtsanwendung zur Annahme einer Ausübungspflicht gelangen. Das hätte erhebliche Folgen für den Haushalt des Landes.

7. Rechtsnatur

§ 40 Abs. 3 LNatSchG 1993 regelte, dass das Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt der Obersten Naturschutzbehörde gegenüber dem Veräußerer ausgeübt wird. Eine solche Regelung fehlt im Gesetzentwurf. Das wirft die Frage nach der Rechtsnatur des Vorkaufsrechts auf. Diese Frage ist auch in bezug auf den Rechtsschutz wesentlich. Einige Kommentierungen (z. B. Kraft in: Lütges/Ewer, BNatSchG, § 66, Rz. 24; auf diese Kommentierung beruft sich auch die Gesetzesbegründung) gehen davon aus, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt zu qualifizieren. Diese Kommentierung be-

ruft sich aber auf Rechtsprechung zum BauGB, wo in § 28 Abs. 2 S. 1 ausdrücklich geregelt ist, dass das Vorkaufsrecht „durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt" wird. Die Frage, ob das neue landesnaturschutzgesetzliche Vorkaufsrecht auch durch Verwaltungsakt ausgeübt wird, ist offen und eine Frage der Auslegung. Für diese Fälle geht eine starke Meinung in der juristischen Literatur davon aus, dass sich mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht der Gesetzgeber eines privatrechtlichen Instruments für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben bedient. Das Vorkaufsrecht habe privatrechtlichen Charakter (Staudinger/Mader/Schermaier, a.a.O., Rz. 25).

Folglich ist offen, ob für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Regelungen über privatrechtliche Willenserklärungen oder die Regelungen über Verwaltungsakte anzuwenden sind. Das führt zu erheblichen Unterschieden: Während etwa privatrechtliche Ausübungen als einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen grundsätzlich frei widerrufbar sind, müssten beim Verwaltungsakt Rücknahme- oder Widerrufsgründe i. S. d. §§ 116/117 LVwG vorliegen.

8. Rechtsschutz

An der Frage der Rechtsnatur hängt die Frage des Rechtsschutzes. Soll ein Betroffener, der sich gegen ein Vorkaufsrecht oder seine Ausübung wehren möchte, das Verwaltungsgericht anrufen oder spricht die privatrechtlche Rechtsnatur für die Zuständigkeit der Landgerichte? Wird die Antwort nicht durch die Anordnung der Ausübung durch Verwaltungsakt vom Gesetzgeber selbst gegeben, so wäre ein entsprechender Hinweis jedenfalls in der Gesetzesbegründung notwendig.

II. Tatbestand (zu Absatz 1)

Der Tatbestand des Vorkaufsrechts, die Voraussetzungen, unter denen es ausgeübt werden darf, ist zu weit.

1. Grundstücksbegriff

Es bleibt im Wortlaut des Gesetzestextes wie auch in der Gesetzesbegründung offen, ob sich das Vorkaufsrecht beziehen soll auf einzelne Flurstücke (Grundstücke im katasterrechtlichen Sinne) oder auf diejenigen Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch unter einer laufenden Nummer notiert sind (Grundstücke im bürgerlich-rechtlichen Sinne). Für den Bezug auf Flurstücke als der regelmäßig kleineren Einheit spricht der Tatbestand der Teilbelegenheit in § 50 Abs. 1 S. 3 LNatSchG n. F.. Umgekehrt spricht für die Erfassung der größtmöglichen Einheit, nämlich des Kaufgegenstandes wie er im Erstkaufvertrag beschrieben ist insgesamt, die Grundkonstruktion des Vorkaufsrechts, die den Vorkäufer vollständig in den Erstkaufvertrag einrücken lässt. Die Kommentarliteratur zu § 66 BNatSchG schweigt (Kraft, in: Lütges/Ewer, BNatSchG, § 66 Rz. 2; Fischer-Hüftle, in: Schumacher/Fischer-Hüftle, Bundesnaturschutzgesetz, § 66 Rz. 9; Sauthoff, in: Schlacke, GK-BNatSchG, § 66 Rz. 5; Reiff, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG, § 66 Rz. 30).

Wie soll bei dem Vorliegen des Tatbestandes nur bei einem Teil des Kaufgegenstandes der vom Vorkäufer zu zahlende Teil des Kaufpreises bestimmt werden? Richtet er sich nach dem prozentualen Flächenanteil am Gesamtkaufgegenstand oder spielt die Werthaltigkeit des einzelnen Flurstückes eine Rolle? Welche Werthaltigkeit, die landwirtschaftliche, die spekulative oder die ökologische? Wer bestimmt, wie bei einer nur teilweisen Ausübung des Vorkaufsrechtes zu verfahren ist? § 66 Abs. 1 S. 3 BNatSchG hilft nur, wenn er zum Ersten anwendbar bleiben sollte (siehe oben) und wenn zum Zweiten der Eigentümer die Gesamterstreckung verlangt. Tut er dies nicht, entstehen auch ihn betreffend weitere Fragen. Kann er die Erfüllung des Kaufvertrages jedenfalls in dem Teil verlangen, der von der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht betroffen ist? Wie bestimmen sich seine Anteile an der Kaufpreiszahlungs- und Abnahmeverpflichtung?

2. NATURA 2000-Gebiete

In Schleswig-Holstein sind (terrestrisch) 113.613 ha als FFH-Gebiete und (terrestrisch) 104.885 ha als Vogelschutzgebiete unter Schutz gestellt (Quelle: BfN, Stand 3.11.2014). Da sich die Kategorien teilweise überschneiden, betrifft der Tatbestand Grundstücke in einem Umfang von geschätzt etwa 150.000 ha, rund 10 % der Landesfläche.

Dass NATURA 2000-Gebiete im Eigentum der öffentlichen Hand stehen müssten, ergibt sich weder aus der FFH-Richtlinie noch aus der Vogelschutzrichtlinie. In den Gebieten sind auch nicht die Behörden verpflichtet, Maßnahmen des Naturschutzes umzusetzen, die der Sache nach Eigentum der öffentlichen Hand voraussetzen würden. Vielmehr gelten für die NATURA 2000-Gebiete das gesetzliche Verbot erheblicher Beeinträchtigung (Verschlechterungsverbot), die Verträglichkeitsprüfungspflicht und der Auftrag zur Unterschutzstellung nach den klassischen Kategorien des Naturschutzrechts. Diese drei Rechtsfolgen greifen unabhängig vom Eigentümer; ob ein Grundstück einem Privaten gehört oder dem Staat, ist irrelevant. Die Eigentumssituation erleichtert weder die Umsetzung der mit NATURA 2000 verbundenen Rechtsvorgaben, noch erschwert sie diese. Das ist bei den mit der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie verbundenen Umgestaltungsmaßnahmen der Gewässer anders. Derartige Umgestaltungsmaßnahmen (Gewässerrenaturierungen, Umbau von Solabstürzen zu Solgleiten, Aufhebung von Stauen etc.) wirken direkt auf den Bestand der betroffenen Grundstücke ein. Gehören die Grundstücke nicht dem Vorhabenträger oder stimmt der Eigentümer der Maßnahme nicht zu, so kann zwar auch für solche gemeinnützigen Gewässerausbauten ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden, doch ist damit ein gewisser Aufwand verbunden, der die Umsetzung der Maßnahmen häufig in die Länge zieht. Mit anderen Worten: Anders als bei den Vorranggewässern ist bei NATURA 2000-Gebieten kein Grund ersichtlich, der ein Vorkaufsrecht rechtfertigt. Im Gegenteil frustriert die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für NATURA 2000-Gebiete die naturschutzpolitischen Zusagen, die mit NATURA 2000 gemeinhin verbun-

den waren. Diese Beschwichtigungen erweisen sich nun wieder einmal als hohle Phrasen, was das naturschutzpolitische Vertrauen weiter untergräbt.

3. Nationalparks und Naturschutzgebiete

In Schleswig-Holstein gibt es nur einen Nationalpark, nämlich den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Er steht bereits zum weit überwiegenden Teil im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein oder dem der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Für ihn ist ein Vorkaufsrecht auch nach der Logik des Gesetzentwurfes überflüssig.

Naturschutzgebiete sind in Schleswig-Holstein in einem Umfang von etwa 72.000 ha (ohne Wattenmeer, Quelle: LLUR, Stand 18.01.2012) ausgewiesen. Nur teilweise überschneiden sie sich mit den NATURA 2000-Gebieten. Nicht bei allen Naturschutzgebieten handelt es sich um nutzungsfreie „Perlen des Naturschutzes". Gerade in einigen der großflächigen Naturschutzgebiete, wie sie verstärkt von Mitte der 1990er Jahre bis Mitte der 2000er Jahre ausgewiesen wurden, liegen land- oder forstwirtschaftlich genutzte und im Grundstücksverkehr nachgefragte Flächen.

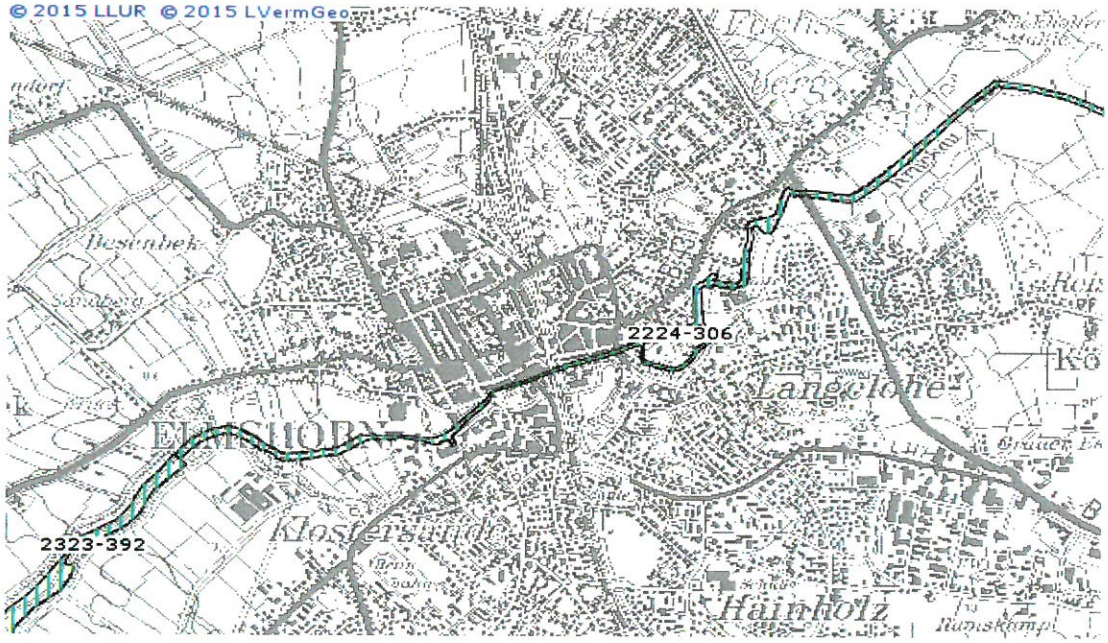
4. Als solche einstweilig sichergestellte Gebiete (eisiG)

Die Anzahl der nach § 12 Abs. 3 LNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 3 BNatSchG durch Verordnung oder Verwaltungsakt einstwilig sichergestellten Gebiete oder Grundstücke, deren Schutz als Naturschutzgebietebeabsichtigt ist, dürfte relativ gering sein. EisiG für Nationalparks gibt es keine.

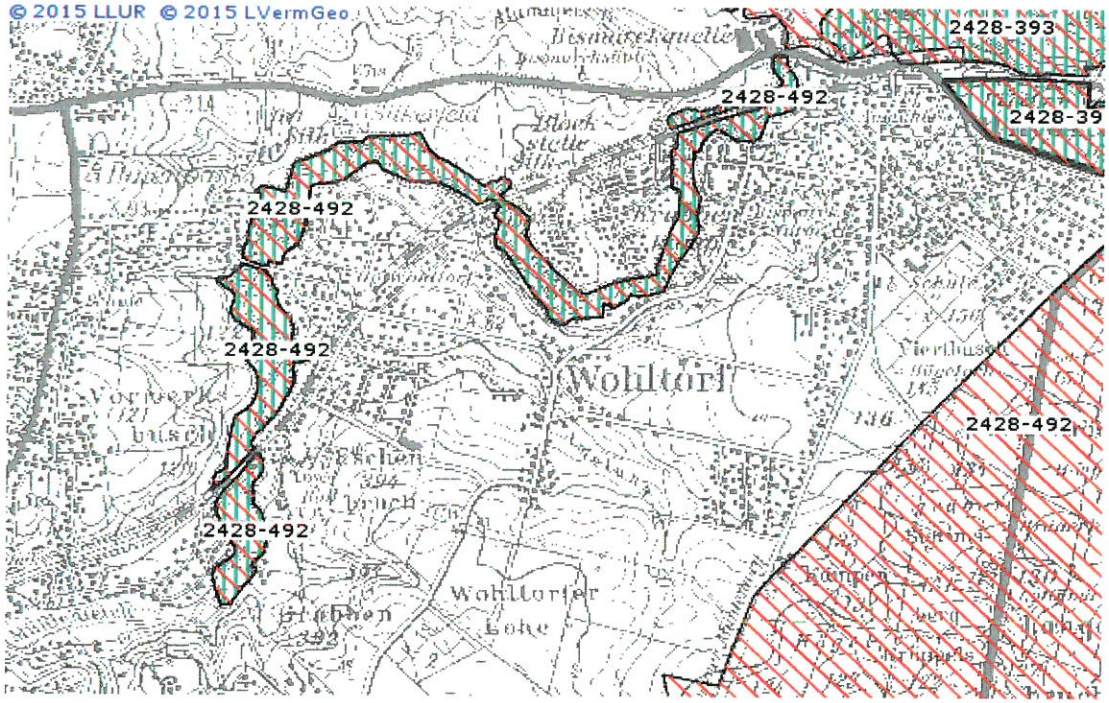
Ziff. 1 des § 50 Abs. 1 LNatSchG n. F. kann getrost auf Naturschutzgebiete oder als solche einstweilig sichergestellte Gebiete eingeschränkt werden.

5. NATURA 2000-Angrenzer

Dieser Tatbestand führt zu einer erheblichen Ausweitung des naturschutzgesetzlichen Vorkaufsrechtes gerade auf Siedlungszusammenhänge. So gibt es beispielsweise eine Reihe von Fließgewässern, die als NATURA 2000-Gebiete ausgewiesen sind. Als Beispiele können die Krückau in Elmshorn

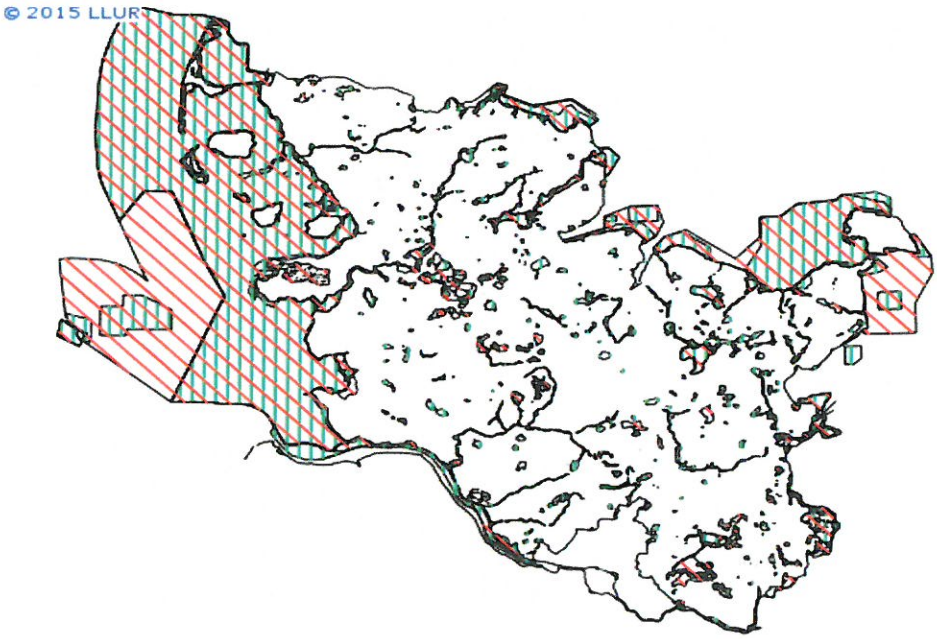


oder die Bille in Reinbek



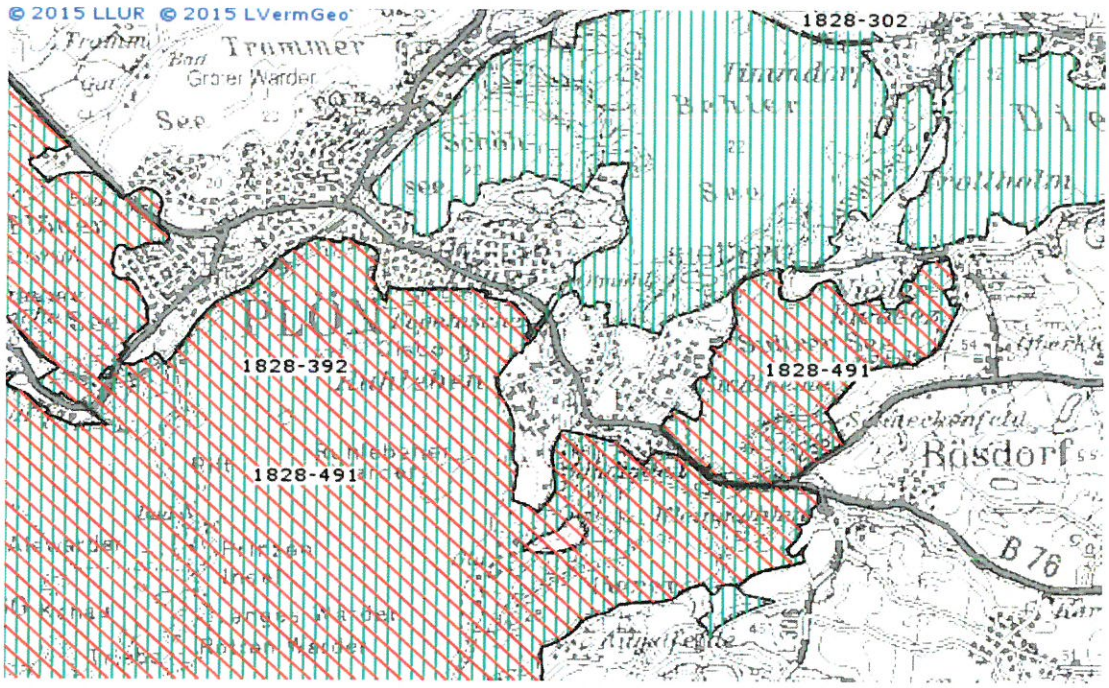
genannt werden.

Viele weitere Beispiele lassen sich bei einem Blick auf die Schleswig-Holstein-Karte der NATURA 2000-Gebiete

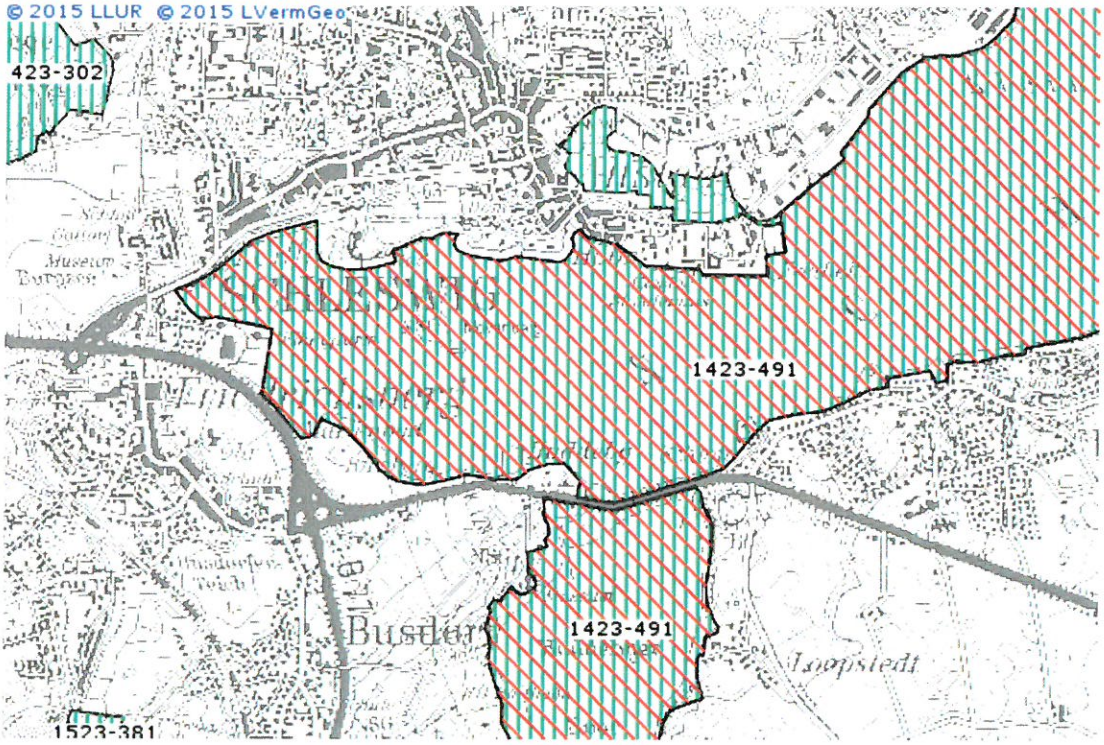


ausmachen.

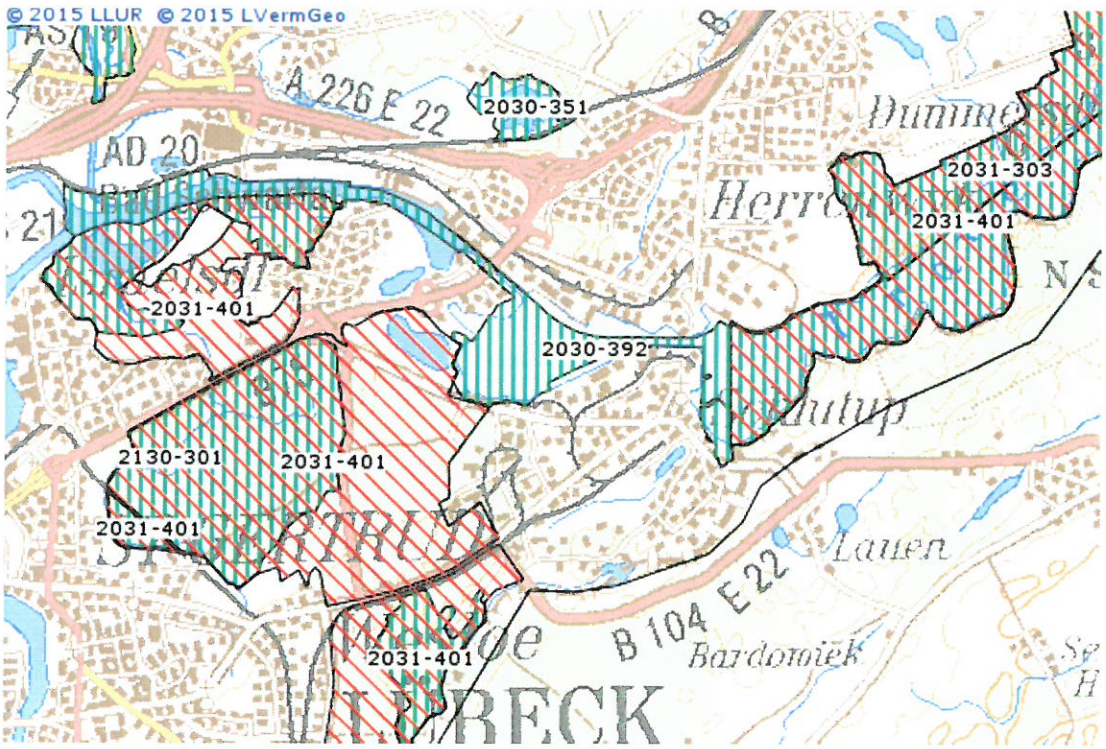
Bei den Seen sind große Teile von Plön



und viele weitere Städte an Gewässern, hier Schlewig



oder Lübeck



betroffen.

Es besteht keinerlei Notwendigkeit, den Grundstücksverkehr in einem derartigen Umfang zu regulieren.

Auf das Tatbestandsmerkmal der NATURA 2000-Angrenzer muss verzichtet werden.

6. Moor- und Anmoorböden

Ziff. 3 des § 50 Abs. 1 S. 1 LNatSchG n. F. definiert „Moor- oder Anmoorböden" durch Verweis auf das Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland. In diesem Gesetz sind die Bodentypen aber nicht definiert, sondern lediglich genannt, § 4 Abs. 1 Ziff. 1 e „Moorböden" und § 4 Abs. 1 Ziff. 1 f „Anmoorböden". Eine Definition der Sache nach ist das nicht. Auch die zum Dauergrünlanderhaltungsgesetz ergangene Mindestgrößenverordnung definiert die Begriffe nicht. Das ist auch nicht verwunderlich, dienen beide Regelungswerke doch ganz anderen Zwecken als der flächenscharfen Definition eines Vorkaufs-Tatbestandes. Die ökologische Definition (vgl. etwa Heydemann, Neuer Biologischer Atlas, 1997, Seite 17 ff. und 55 ff.) weicht durchaus von der landwirtschaftlichen Definition oder der nach der Reichsbodenschätzung ab. Soll auch für das Vorkaufsrecht auf Mindestflächengrößen abgestellt werden?

7. Vorranggewässer

Anlage 3 zum Gesetzentwurf listet die Vorranggewässer in Schleswig-Holstein nach ihrer WRRL-Klassifizierung, dem zuständigen Unterhaltsverband, dem Gewässernamen und der Stationierung auf. Über die für Zwecke der Vorkaufsrechtsausübung wichtige Seitenbegrenzung wird in der Anlage nichts gesagt. Wie verhält es sich beispielsweise bei Gewässern, die ein herausgemessenes Gewässerflurstück in Folge natürlicher Mäandrierung verlassen haben und nun neben dem vermessenen Flurstück verlaufen? Dem ökologischen Sinn der Vorschrift nach ist sicherlich zunächst auf den realen Gewässerverlauf abzustellen. Was aber, wenn für den Rückbau gerade das ursprüngliche Flurstück benötigt wird?

Sowohl bei Moor- und Anmoorböden als auch bei Vorranggewässern besteht ein Bedürfnis für noch genauere Definition, soll nicht endloses Streiten im Einzelfall Folge einer Vorkaufsrechtsausübung sein.

8. Teilerstreckung

Satz 3 des § 50 Abs. 1 LNatSchG n. F. ordnet die Geltung des § 66 Abs. 1 S. 2 BNatSchG für einige der vom Tatbestand betroffenen Grundstücke an, woraus sich im Umkehrschluss ergibt, dass die Vorschrift für andere vom Tatbestand betroffene Grundstücke nicht gilt.

Nur diejenigen Grundstücksteile, die in einem NATURA 2000-Gebiet liegen und diejenigen Grundstücksteile, die im Angrenzstreifen liegen, Moor- oder Anmoorböden oder ein Vorranggewässer tragen, die sollen dem Vorkaufsrecht unterworfen sein (Teilerstreckung). Bei „Nationalparks und Naturschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten“ soll hingegen das ganze Grundstück dem Vorkaufsrecht unterworfen sein, auch, wenn es nur zu einem Teil die Merkmale des Tatbestandes erfüllt (Gesamterstreckung).

Daran ist gesetzestechnisch zunächst die Anordnung der Geltung des § 66 Abs. 1 S. 2 BNatSchG neben § 50 LNatSchG n. F. merkwürdig und Beleg dafür, dass § 66 BNatSchG im übrigen nicht gelten soll.

Auch inhaltlich ist die Differenzierung merkwürdig. So will der Gesetzgeber die Teilerstreckung offensichtlich bewusst für die Grundstücke, die **in** NATURA 2000-Gebieten liegen, obwohl er dazu im Widerspruch gesondert auch den Tatbestand der NATURA 2000-Angrenzer regelt. Für die Angrenzer wiederum soll die Teilerstreckung gelten, was im Ergebnis zu einem 50 m breiten Parallelstreifen zur Außengrenze von NATURA 2000-Gebieten führt, in dem Flächen dem Vorkaufsrecht unterliegen.

Ausgeschlossen von der Teilerstreckung sollen aber sein Nationalparks und Naturschutzgebiete oder als solche einstweilig sichergestellte Gebiete. Für sie gilt die Gesamterstreckung. Warum die Regelung eines 50 m Angrenzstreifens mit Teilerstreckung für den NATURA 2000-Tatbestand und warum die Regelung der Vollerstreckung für die anderen Schutzgebietstypen? Beide Fallgruppen unterscheiden sich doch von der Sache her nicht.

a) Vermessung

Fraglich ist, ob die Teilerstreckung eine katastermäßige Vermessung der Grundstücke fordert. Ohne Vermessung jedenfalls sind die Flurstücke nicht eintragungsfähig. Wer erteilt den Vermessungsauftrag? Wer bezahlt die Vermessung? Wer nimmt am Grenztermin teil?

b) Entstehung unerschlossener Einheiten

Eine Teilerstreckung wird nach Vermessung häufig unerschlossene Flurstücke entstehen lassen. Das Land hat dann zwar das Vorkaufsrecht ausgeübt und ist Eigentümer geworden, kann aber das vorgekaufte Grundstück möglicherweise tatsächlich gar nicht erreichen. Die Einzelheiten hängen natürlich vom konkreten Gebietszuschnitt und Grenzverlauf ab. Tatsache jedenfalls ist, dass gerade die NATURA 2000-Grenzen nicht flurstücksgenau bestimmt sind, sondern sich an den natürlichen Gegebenheiten in der Landschaft orientieren sollten. Wer beantragt und bewilligt die Zu- bzw. Abschreibung im Grundbuch?

c) Gestamterstreckung bei Teilbelegenheit

Umgekehrt fragt sich, warum gerade bei den häufig sorgfältig grenzfestgelegten Naturschutzgebieten die Teilerstreckung nicht greifen soll, sich also das Vorkaufsrecht auf das gesamte Grundstück erstrecken soll.

d) Wechselhafte Bodenverhältnisse

In weiten Teilen von Schleswig-Holstein liegen die Verhältnisse so, dass die Bodenarten auf einem Schlag sehr wechselhaft sind. So sind beispielsweise Moorsenken oder Moorrandgebiete auf Ackerflächen häufig. Wie soll hier eine Teilerstreckung praktikabel sein?

e) Abtrennung von Gebäuden

Wie ist zu verfahren, wenn neben land- oder forstwirtschaftlichen Flächen auch Gebäude mitveräußert werden und ein Fall der Gesamterstreckung vorliegt? Beabsichtigt das Land dann auch, das Eigentum an den Gebäuden zu erwerben? Was soll mit den Gebäuden nach dem Erwerb geschehen?

f) Teilbarkeit gestalten?

Soll eine Rechtspflicht etabliert werden, einen einheitlichen Veräußerungsvertrag bei Teilerstreckung teilbar zu gestalten? Trifft eine solche Verpflichtung den Notar oder die Parteien des Vertrages?

Insgesamt bleibt der Tatbestand des Vorkaufsrechts sehr unbestimmt, mit Ausnahme der Kategorie „Naturschutzgebiete".

III. Scheingeschäft (zu Absatz 2)

Absatz 2 des § 50 LNatSchG n. F. soll verhindern, dass sich die Parteien eines Kaufvertrages im Nachhinein auf den Tatbestand eines Scheingeschäftes mit dem Ziel berufen, die Nichtigkeit des Kaufvertrages herbeizuführen und damit dem Vorkaufsrecht den Boden zu entziehen. Gegen eine solche Absicherung des Vorkaufsrechts kann nichts eingewendet werden. Hinzuweisen ist nur darauf, dass die Absicherung unvollständig bleibt, weil nicht nur der Tatbestand des Scheingeschäftes (§ 117 BGB) zur Nichtigkeit eines Kaufvertrages führt.

IV. Mitteilungspflicht des Notars (zu Absatz 3 Satz 1)

Weil der Gesetzgeber das Berufsrecht der Notare nicht berühren wollte, entschied er sich in § 40 Abs. 4 S. 1 LNatSchG 1993, nicht die Notare, sondern die Parteien des Kaufvertrages mit der Mitteilungspflicht zu belasten. Die Mitteilung selbst war nicht Amtspflicht des Notars, sondern Sache der Parteien. Der Notar erledigte die Mitteilung in Dienstleitung für die Parteien.

Die Begründung einer neuen Amtspflicht für Notare ohne Beteiligung der Schleswig-Holsteinischen Notarkammer ist jedenfalls ungewöhnlich.

Nach § 50 Abs. 3 S. 1 LNatSchG n. F. hat der beurkundende Notar den Inhalt des geschlossenen Vertrages der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Nach dem klaren Wortlaut der Vorschrift würde eine Mitteilung an eine unzuständige Naturschutzbehörde die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 66 Abs. 3 S. 4 BNatSchG i. V. m. § 469 Abs. 2 S. 1 BGB nicht auslösen. Nach diesen Vorschriften kann das Vorkaufsrecht bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Eine spätere Ausübung ist unwirksam, was aber einen ordnungsgemäßen Fristbeginn voraussetzt.

Damit wird zum Ersten den Notaren die Last aufgebürdet, die zuständige Naturschutzbehörde zu bestimmen und zur Fristenkontrolle den Eingang der Mitteilung über den geschlossenen Vertrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren; das wird regelmäßig die Übersendung gegen Empfangsbekenntnis oder durch Einschreiben mit Rückschein voraussetzen. Zuständige Naturschutzbehörde dürfte die Untere Naturschutzbehörde sein. Welche ist das bei kreisgrenzenüberschreitenden Tatbeständen, wie sie bei Gewässern oder NATURA 2000-Gebieten durchaus häufig sind?

Zum Zweiten wird sich – gerade in Anbetracht des nicht geregelten Negativattestes, s.u. – die Herbeiführung von Rechtsklarheit über die Tatsache, ob das Vorkaufsrecht denn nun besteht und ausgeübt wird oder nicht, auf den Fristablauf verschieben. Das bedeutet für die Praxis des Grundstücksverkaufs eine regelmäßige Abwicklungsverzögerung von zusätzlichen zwei Monaten.

V. Grundbuchsperre/Negativattest (zu Absatz 3 S. 2)

§ 50 Abs. 3 S. 2 LNatSchG n. F. verweist auf die entsprechende Geltung des § 28 Abs. 1 S. 2 des BauGB. Nach dieser Vorschrift darf das Grundbuchamt bei jeglichen Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Für den Nachweis hat das BauGB ein eigenes Instrumentarium eingeführt, nämlich das sogenannte Negativattest. Es wird für das baugesetzliche Vorkaufsrecht von der Belegenheitsgemeinde auf Antrag des den Verkauf abwickelnden Notars ausgestellt. Sätze 3 und 4 des § 28 Abs. 1 BauGB lauten:

> „Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts."

Auf diese Vorschriften wird vom neuen LNatSchG nicht verwiesen. Es wird nicht geregelt, wie ein Käufer dem Grundbuchamt die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachweisen soll. Eine Rechtspflicht zur Erteilung des Negativattestes wird den zuständigen Naturschutzbehörden nicht auferlegt. Daraus folgt eine unerträgliche Rechtsunsicherheit, und zwar für jeden Kaufvertrag, der fortan in Schleswig-Holstein geschlossen wird.

VI. Drittbegünstigung (zu Absatz 4)

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 66 Abs. 4) kann das Vorkaufsrecht von den Ländern auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts und anerkannten Naturschutzvereinigungen ausgeübt werden. Das bundesgesetzliche Vorkaufsrecht setzt also zunächst einmal einen auf seine Ausübung gerichteten Antrag des späteren Begünstigten voraus. Damit stellt das Bundesnaturschutzgesetz sicher, dass kein Dritter gegen seinen Willen mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu seinen Lasten be-

dacht wird. Diese Einschränkung „auf Antrag" fehlt in § 50 Abs. 4 LNatSchG n. F..

Zudem ist der Empfängerkreis des bundesgesetzlichen Vorkaufsrechts beschränkt auf Körperschaften und Stiftungen des **öffentlichen** Rechts und anerkannte Naturschutzvereinigungen. Auf die Schleswig-Holsteinischen Verhältnisse übertragen bedeutet dies, dass die Begünstigten des bundesgesetzlichen Vorkaufsrechts bestehen aus der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein sowie den in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzvereinigungen, deren Anerkennung vielfach noch auf § 29 BNatSchG a. F. beruht und deren Fortbestand in der Überleitungsvorschrift des § 5 Abs. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz fingiert wird. Jedenfalls sind von dem bundesgesetzlichen Vorkaufsrecht ausgeschlossen die privatrechtlichen Organisationsformen, also z. B. die private Schrobach-Stiftung und weitere. Der Bundesgesetzgeber hat die drittgünstige Ausübung des Vorkaufsrechts aus gutem Grund auf öffentlich legitimierte Empfänger eingeschränkt. Nach der inneren Logik des Vorkaufsrechts – wir vertreten dazu eine andere Auffassung – soll ja gerade die Legitimation der öffentlichen Hand eine besondere Gewähr für die Erfüllung der Ziele des Naturschutzes bieten; nur diese Gewähr rechtfertigt letztlich den schweren Eingriff in Privatautonomie und Grundstücksverkehr.

Wenn nun § 50 Abs. 4 LNatSchG n. F. die Ausübung des Vorkaufsrechts auch zugunsten von rechtsfähigen Vereinen und Stiftungen des bürgerlichen Rechts gestattet, dann wird auf die besondere Legitimation der öffentlichen Hand verzichtet. Es ist nicht einmal Voraussetzung, dass die begünstigungsfähigen rechtsfähigen Vereine und Stiftungen des bürgerlichen Rechts nach ihrer Satzung auf die Ziele des Naturschutzes festgelegt sind. Die Rechtspraxis wird sich mit einem gewissen Lagerdenken behelfen. Wer der geschlossenen Naturschutzszene Schleswig-Holsteins zugerechnet werden darf, der wird vom Land durch die Ausübung des Vorkaufsrechts begünstigt werden. Das ist unerträglich.

Unsere Arbeitsgemeinschaft jedenfalls wird als rechtsfähiger Verein beim Land auch beantragen, dass das Vorkaufsrecht zu ihren Gunsten ausgeübt wird. Vermutlich werden sich weitere Wirtschaftsverbände dieser Übung anschließen. Diejenigen, die nicht wie wir den Gedanken der Nachhaltigkeit verinnerlicht haben, werden die so erworbenen Grundstücke sicherlich bald wieder weiterveräußern, vielleicht an Mitglieder, die im freien Grundstückshandel zu kurz gekommen sind. Es öffnet sich ein lukratives Betätigungsfeld ....

Im Ernst: Das Rechtsverhältnis zwischen dem zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigten Land und dem Drittbegünstigten lässt der Gesetzentwurf völlig offen. Soll beispielsweise die bisherige unbefriedigende Praxis im Bereich des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts eingeführt werden, dass das Vorkaufsrecht auf Zuruf ausgeübt wird? Wie ist Transparenz und öffentliche Kontrolle gewährleistet? Jeder kleine Bauauftrag muss heute ein umfangreiches Vergabeverfahren durchlaufen. Wie ist bei der Konkurrenz mehrerer Vereine zu verfahren? Wer erhält den Zuschlag? Soll der am meisten bietende Verein begünstigt werden oder der, der am ehesten die Gewähr für die Erfüllung der Naturschutzziele bietet? An welchem Kriterium wird das festgemacht? Kommt es auf politische Nähe an, auf fachliche oder auf persönliche? Welche Vereine sollen ausgeschlossen und damit in der Erfüllung ihrers Vereinszwecks staatlich benachteiligt werden? Nur die mit unsympathischen Vorständen oder die mit funktionierender Öffentlichkeitsarbeit?

VII. Forderungen

Wir fassen folgende Forderungen zusammen:

1. Verzicht auf die Regelung des naturschutzgesetzlichen Vorkaufsrechts.
2. Jedenfalls Reduzierung des Tatbestandes (Abs. 1) auf Naturschutzgebiete.
3. Klarstellung des Verhältnisses zu § 66 BNatSchG, damit einhergehend Klärung der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes, des Vertragsvollzuges, der Wirkung, der Rechtsnatur und des Rechtsschutzes.
4. Regelung von Teilerstreckung und Teilausübung, Klärung des Grundstücksbegriffs.

5. Verzicht auf die Drittbegünstigung von rechtsfähigen Vereinen und Stiftungen des bürgerlichen Rechts.

Mit freundlichen Grüßen