

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/5774



SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE  
NOTARKAMMER

SCHL.-HOLST. NOTARKAMMER \ Postfach 2049 \ 24830 Schleswig

Schleswig-Holsteiner Landtag  
Umwelt- und Agrarausschuss  
Postfach 7121  
24171 Kiel

Schleswig, 11. März 2016

**Ihr Zeichen: L 212**

Sehr geehrte Frau Tschanter,

auch wenn mir die Stellungnahme der Bundesnotarkammer zur Frage, ob der Landesgesetzgeber den Notaren berufliche Pflichten auferlegen darf, noch nicht vorliegt, möchte ich vorab meine Bedenken zum Vorkaufsrecht des § 50 LNatSchG-RegE darlegen.

1.

Eine durch den Landesgesetzgeber eingeführte Pflicht des Notars, den Inhalt des geschlossenen Vertrages der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen, verstößt gegen Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wobei die BNotO das Berufsrecht der Notare grundsätzlich abschließend regelt, so dass nach § 2 Satz 1 BNotO „Landesberufsrecht“ unzulässig ist. Bei der Mitteilungspflicht des § 50 LNatSchG-RegE dürfte es sich um eine berufsrechtliche Regelung handeln, da ein direkter Normbefehl an den Notar gerichtet wird. Dieses Ergebnis unterstreichen auch die Regelungen der anderen Landesnaturschutzgesetze, die sämtlich eben gerade keine Verpflichtung des Notars, sondern der Kaufvertragsparteien vorsehen.

Der Bundesgesetzgeber hat hinsichtlich der beruflichen Pflichten des Notars von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch gemacht hat, insbesondere durch § 20 BeurkG, der ausdrücklich den Fall eines gesetzlichen Vorkaufsrechts regelt.

2.

Ohne dass eine funktionsfähige Allgemeinverfügung in Kraft getreten ist, wird ein Notar nicht in der Lage sein beurteilen zu können, ob der Kaufgegenstand naturschutzrechtlich relevant ist oder nicht. Es wird deshalb zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Abwicklung notarieller Kaufverträge in den Notariaten kommen, aber auch bei der zuständigen Naturschutzbehörde. Um seinen Pflichten gerecht zu werden und sich nicht Schadensersatzansprüchen der Beteiligten auszusetzen, wird der Notar im Zweifel jeden Kaufvertrag der Naturschutzbehörde vorlegen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Vorkaufsrecht nach § 50 LNatSchG-RegE selbst für Eigentumswohnungen und Erbbaurechte gilt. Dagegen ist das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 2 BauGB beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten ausgeschlossen.

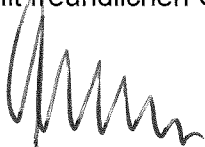
Durch die kostenaufwändige Einführung des elektronischen Grundbuchs und des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen in Schleswig-Holstein können heute Grundstückskaufverträge durch den Notar schnell abgewickelt werden. Durch diese beschleunigte Abwicklung kann auf die Einrichtung eines Notaranderkontos regelmäßig verzichtet werden, was für den Käufer einen erheblichen Kostenvorteil bedeutet. Diese Errungenschaften werden wir durch die Einführung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts in der vorgeschlagenen Form verlieren.

Zwar gibt es auch das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BBauGB. Besteht ein solches Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde aber nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. In der Praxis sieht es so aus, dass Gemeinden ein solches Negativattest regelmäßig innerhalb von 10-14 Tagen erteilen. Für das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht nach § 50 LNatSchG-RegE ist ein solches Negativattest aber gar nicht vorgesehen. Die Abwicklung der Kaufverträge verlängert sich dadurch erheblich.

3.

Ich erlaube mir, einen überarbeiteten Entwurf des § 50 LNatSchG in der Anlage zu übersenden, den ich für praxistauglich halte. Den Entwurf habe ich mit entsprechenden Anmerkungen versehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Claus Cornelius  
Präsident

**§ 50**  
**Vorkaufsrecht**  
**(zu § 66 BNatSchG)**

(1) Dem Land steht nur ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken,

1. die in Natura 2000-Gebieten, Nationalparks und Naturschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen,
2. die in einem Abstand von bis zu 50 m an Natura 2000-Gebiete angrenzen,
3. auf denen sich Moor- oder Anmoorböden im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe e) und f) des Gesetzes zur Erhaltung von Dauergrünland vom 7. Oktober 2013 (GVOBl. Schl. - H. S.387) befinden oder
4. auf denen sich Vorranggewässer nach der Anlage 3 zu diesem Gesetz befinden sowie die in einem Abstand von bis zu 50 m an Vorranggewässer angrenzen; die Anlage 3 ist Bestandteil dieses Gesetzes.

Liegen die Merkmale des Satzes 1 Nummer 1 bis 4 nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil. Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann verlangen, dass sich der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt, wenn ihr oder ihm der weitere Verbleib in ihrem oder seinem Eigentum wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die zuständige Naturschutzbehörde kann durch Allgemeinverfügung, die öffentlich bekanntzugeben ist, die Grundstücke näher bestimmen, die dem Vorkaufsrecht nach Satz 1 nicht unterliegen oder für die sie auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet.

(2) Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in dem Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet wird. Dem Land gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge erforderlich ist.

(4) Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlich und landesrechtlich begründeten Vorkaufsrechten mit Ausnahme solcher auf den Gebieten des Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Rang vor. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen durch Rechtsgeschäft begründete Vorkaufsrechte. Die Verkäuferin oder der Verkäufer hat den Inhalt des geschlossenen Vertrages der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung der Verkäuferin oder des Verkäufers wird durch die Mitteilung der Käuferin oder des Käufers ersetzt. Die §§ 463 bis 468, 469 Absatz 2, 471, 1098 Absatz 2, 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches und § 24 Abs. 2 BauGB finden Anwendung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht auf einen Verkauf, der an

eine Ehepartnerin oder einen Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerin oder eingetragenen Lebenspartner oder einen Verwandten ersten Grades erfolgt.

### **Allgemeine Begründung**

Der Entwurf der Landesregierung (RegE) wirft die Frage auf, in welchem Verhältnis die landesrechtlichen Vorschriften über das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht zu den bundesrechtlichen Vorschriften in § 66 BNatSchG stehen. Viele Fragen sind in § 50 LNatSchG-RegE nicht geregelt (bspw. die Ausübungsfrist, die Wirkung des Vorkaufsrechts), so dass es eines Rückgriffs auf § 66 BNatSchG bedarf, ohne dass ausdrücklich geregelt ist, auf welche Vorschriften zurückgegriffen werden darf. Der nunmehrige Vorschlag enthält eine in sich geschlossene Regelung, so dass ein Rückgriff auf § 66 BNatSchG insgesamt entbehrlich ist. Das macht die Regelung klarer und anwenderfreundlich.

Die Pflicht der Notare, den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen (§ 50 Absatz 3 Satz 1 LNatSchG-RegE), entfällt. Dem Land fehlt es an der Gesetzgebungskompetenz, eine neue Amtspflicht für Notare zu einzuführen. Das Berufsrecht der Notare ist bundesrechtlich vor allem in der Bundesnotarordnung (BNotO) und dem Beurkundungsgesetz (BeurkG) geregelt. Für gesetzliche Vorkaufsrechte hat der Bundesgesetzgeber mit § 20 BeurkG eine ausdrückliche Vorschrift getroffen, die dem Notar (lediglich) eine Hinweispflicht auferlegt. Damit hat der Bundesgesetzgeber abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz nach Art. 72, 74 Absatz 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht, zumal die Mitteilungspflicht in Konflikt gerät mit der (bundesrechtlichen) notariellen Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO). Die Unberührtheitsklausel des § 66 Absatz 5 BNatSchG erlaubt dem Land nicht, eine neue Amtspflicht für Notare einzuführen. Die Mitteilungspflicht ist keine „Abweichung“ von § 66 BNatSchG, sondern eine gänzliche Neuschöpfung, für die es im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten kein Vorbild gibt. Zudem ist eine Mitteilungspflicht der Notare nicht erforderlich, weil die Mitteilungspflicht nach der Konzeption des § 66 BNatSchG den Verkäufer trifft (§ 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB). Das Land ist dadurch gesichert, dass ohne Mitteilung die Ausübungsfrist nicht beginnt und dem Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zukommt (siehe Einzelbegründung zu Absatz 4). Kein anderes Landesnaturschutzgesetz oder Landesausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sieht eine Mitteilungspflicht der Notare vor. Auch die Regelungen über das gemeindliche Vorkaufsrecht legen nicht dem Notar, sondern dem Verkäufer die Mitteilungspflicht auf (§ 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Durch die Streichung des bisherigen Absatz 3 Satz 1 entfallen auch die – im Regierungsentwurf nicht beantworteten – Fragen, in welchem Verhältnis die Mitteilungspflicht des Notars zu

derjenigen des Verkäufers (§ 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB) steht und ob die Mitteilung des Notars die zweimonatige Ausübungsfrist des § 469 Absatz 2 BGB auslöst. Der nunmehrige Vorschlag sieht vor, dass die Mitteilungspflicht den Verkäufer trifft, wobei sie durch die Mitteilung des Käufers ersetzt werden kann (§ 50 Absatz 4 Satz 4 LNatSchG-E). Diese Mitteilung löst die Ausübungsfrist aus (§ 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E i.V.m. § 469 Absatz 2 BGB). Das entspricht der Konzeption des § 66 BNatSchG und der Rechtslage in den anderen Bundesländern. Nur in Mecklenburg-Vorpommern sind „Veräußerer und Erwerber“ zur Mitteilung verpflichtet (§ 34 Absatz 3 Satz 1 NatSchGAG MV), wobei sich der Sinn dieser „Doppelung“ nicht erschließt.

## **Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Absatz 1**

§ 50 Absatz 1 Sätze 1 und 4 LNatSchG-E entsprechen inhaltlich dem Entwurf der Landesregierung in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen sowie den Abgeordneten des SSW vom 4.3.2016 (LT-Umdruck 18/5716 (neu)), wobei der Zusatz des Wortes „nur“ ausdrückt, dass es sich bei § 50 Absatz 1 LNatSchG-E um eine abschließende Regelung handelt. Satz 4 wurde in terminologischer Hinsicht angepasst und ordnet an, dass die Allgemeinverfügung die „Grundstücke“ zu bezeichnen hat, die dem Vorkaufsrecht nicht unterliegen oder für die die zuständige Naturschutzbehörde auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Eine Abgrenzung nach „Flächen“ – wie es der Änderungsantrag vom 4.3.2016 vorsieht – trägt nicht zur Klarheit bei, weil nicht „Flächen“, sondern Grundstücke dem Vorkaufsrecht nach § 50 Absatz 1 LNatSchG-E unterfallen.

§ 50 Absatz 1 Satz 2 LNatSchG-E entspricht dem im Regierungsentwurf (§ 50 Absatz 1 Satz 3 LNatSchG-RegE) enthaltenen Verweis auf § 66 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG. Um eine in sich geschlossene Regelung zu verwirklichen, wurde der Verweis auf § 66 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG durch die Aufnahme seines Regelungsgehalts in § 50 LNatSchG-E ersetzt.

Satz 3 übernimmt die Regelung in § 66 Absatz 1 Satz 3 BNatSchG.

### **Absatz 2**

Absatz 2 entspricht § 50 Absatz 2 LNatSchG-RegE und findet ein Vorbild in § 4 Absatz 3 Reichssiedlungsgesetz.

### **Absatz 3**

Absatz 3 übernimmt die Regelung in § 66 Absatz 2 BNatSchG.

#### **Absatz 4**

Absatz 4 übernimmt weitgehend die Regelung in § 66 Absatz 3 BNatSchG. Unterschiede ergeben sich nur im Hinblick auf § 50 Absatz 4 Satz 4 LNatSchG-E, der dem Verkäufer die Pflicht auferlegt, den Inhalt des Vertrages unverzüglich der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständigen Naturschutzbehörde (also dem LLUR, vgl. § 2 Absatz 2 Nummer 5 NatSchZVO-RegE [Art. 6 Nummer 2 Buchstabe e) des Regierungsentwurfs]) mitzuteilen. Diese Mitteilung kann durch diejenige des Käufers ersetzt werden (§ 50 Absatz 4 Satz 4, 2. Hs. LNatSchG-E) und löst die zweimonatige Ausübungsfrist aus (§ 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E i.V.m. § 469 Absatz 2 BGB). Satz 4 findet ein Vorbild in § 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB, konkretisiert aber zugleich den Empfänger der Mitteilung. Daher ist ein Rückgriff auf § 469 Absatz 1 BGB entbehrlich, weswegen § 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E darauf nicht verweist. Durch die Anwendung des § 1098 Absatz 2 BGB kommt dem gesetzlichen Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zu. Verfügungen über das Grundstück, die das Vorkaufsrecht des Landes vereiteln oder beeinträchtigen würden, sind damit dem Land gegenüber unwirksam (§ 883 Absatz 2 BGB). Die im Entwurf der Landesregierung vorgesehenen „Grundbuchsperrre“ (§ 50 Absatz 3 Satz 2 LNatSchG-RegE i.V.m. § 28 Absatz 1 Satz 2 BauGB) kann daher entfallen.

Durch den Verweis auf § 24 Abs. 2 BauGB ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung klargestellt, dass das Vorkaufsrecht sich nicht auf Eigentumswohnungen und Erbbaurechte bezieht.

**§ 50**  
**Vorkaufsrecht**  
**(zu § 66 BNatSchG)**

(1) Dem Land steht nur ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken,

1. die in Natura 2000-Gebieten, Nationalparks und Naturschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen,
2. die in einem Abstand von bis zu 50 m an Natura 2000-Gebiete angrenzen,
3. auf denen sich Moor- oder Anmoorböden im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe e) und f) des Gesetzes zur Erhaltung von Dauergrünland vom 7. Oktober 2013 (GVOBl. Schl. - H. S.387) befinden oder
4. auf denen sich Vorranggewässer nach der Anlage 3 zu diesem Gesetz befinden sowie die in einem Abstand von bis zu 50 m an Vorranggewässer angrenzen; die Anlage 3 ist Bestandteil dieses Gesetzes.

Liegen die Merkmale des Satzes 1 Nummer 1 bis 4 nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil. Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann verlangen, dass sich der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt, wenn ihr oder ihm der weitere Verbleib in ihrem oder seinem Eigentum wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die zuständige Naturschutzbehörde kann durch Allgemeinverfügung, die öffentlich bekanntzugeben ist, die Grundstücke näher bestimmen, die dem Vorkaufsrecht nach Satz 1 nicht unterliegen oder für die sie auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet.

(2) Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in dem Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet wird. Dem Land gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge erforderlich ist.

(4) Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlich und landesrechtlich begründeten Vorkaufsrechten mit Ausnahme solcher auf den Gebieten des Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Rang vor. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen durch Rechtsgeschäft begründete Vorkaufsrechte. Die Verkäuferin oder der Verkäufer hat den Inhalt des geschlossenen Vertrages der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung der Verkäuferin oder des Verkäufers wird durch die Mitteilung der Käuferin oder des Käufers ersetzt. Die §§ 463 bis 468, 469 Absatz 2, 471, 1098 Absatz 2, 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches und § 24 Abs. 2 BauGB finden Anwendung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht auf einen Verkauf, der an

eine Ehepartnerin oder einen Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerin oder eingetragenen Lebenspartner oder einen Verwandten ersten Grades erfolgt.

### **Allgemeine Begründung**

Der Entwurf der Landesregierung (RegE) wirft die Frage auf, in welchem Verhältnis die landesrechtlichen Vorschriften über das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht zu den bundesrechtlichen Vorschriften in § 66 BNatSchG stehen. Viele Fragen sind in § 50 LNatSchG-RegE nicht geregelt (bspw. die Ausübungsfrist, die Wirkung des Vorkaufsrechts), so dass es eines Rückgriffs auf § 66 BNatSchG bedarf, ohne dass ausdrücklich geregelt ist, auf welche Vorschriften zurückgegriffen werden darf. Der nunmehrige Vorschlag enthält eine in sich geschlossene Regelung, so dass ein Rückgriff auf § 66 BNatSchG insgesamt entbehrlich ist. Das macht die Regelung klarer und anwenderfreundlich.

Die Pflicht der Notare, den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen (§ 50 Absatz 3 Satz 1 LNatSchG-RegE), entfällt. Dem Land fehlt es an der Gesetzgebungskompetenz, eine neue Amtspflicht für Notare einzuführen. Das Berufsrecht der Notare ist bundesrechtlich vor allem in der Bundesnotarordnung (BNotO) und dem Beurkundungsgesetz (BeurkG) geregelt. Für gesetzliche Vorkaufsrechte hat der Bundesgesetzgeber mit § 20 BeurkG eine ausdrückliche Vorschrift getroffen, die dem Notar (lediglich) eine Hinweispflicht auferlegt. Damit hat der Bundesgesetzgeber abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz nach Art. 72, 74 Absatz 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht, zumal die Mitteilungspflicht in Konflikt gerät mit der (bundesrechtlichen) notariellen Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO). Die Unberührtheitsklausel des § 66 Absatz 5 BNatSchG erlaubt dem Land nicht, eine neue Amtspflicht für Notare einzuführen. Die Mitteilungspflicht ist keine „Abweichung“ von § 66 BNatSchG, sondern eine gänzliche Neuschöpfung, für die es im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten kein Vorbild gibt. Zudem ist eine Mitteilungspflicht der Notare nicht erforderlich, weil die Mitteilungspflicht nach der Konzeption des § 66 BNatSchG den Verkäufer trifft (§ 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB). Das Land ist dadurch gesichert, dass ohne Mitteilung die Ausübungsfrist nicht beginnt und dem Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zukommt (siehe Einzelbegründung zu Absatz 4). Kein anderes Landesnaturschutzgesetz oder Landesausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sieht eine Mitteilungspflicht der Notare vor. Auch die Regelungen über das gemeindliche Vorkaufsrecht legen nicht dem Notar, sondern dem Verkäufer die Mitteilungspflicht auf (§ 28 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Durch die Streichung des bisherigen Absatz 3 Satz 1 entfallen auch die – im Regierungsentwurf nicht beantworteten – Fragen, in welchem Verhältnis die Mitteilungspflicht des Notars zu derjenigen des Verkäufers (§ 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB) steht und ob die Mitteilung des Notars die zweimonatige Ausübungsfrist des § 469 Absatz 2



BGB auslöst. Der nunmehrige Vorschlag sieht vor, dass die Mitteilungspflicht den Verkäufer trifft, wobei sie durch die Mitteilung des Käufers ersetzt werden kann (§ 50 Absatz 4 Satz 4 LNatSchG-E). Diese Mitteilung löst die Ausübungsfrist aus (§ 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E i.V.m. § 469 Absatz 2 BGB). Das entspricht der Konzeption des § 66 BNatSchG und der Rechtslage in den anderen Bundesländern. Nur in Mecklenburg-Vorpommern sind „Veräußerer und Erwerber“ zur Mitteilung verpflichtet (§ 34 Absatz 3 Satz 1 NatSchGAG MV), wobei sich der Sinn dieser „Doppelung“ nicht erschließt.

## **Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Absatz 1**

§ 50 Absatz 1 Sätze 1 und 4 LNatSchG-E entsprechen inhaltlich dem Entwurf der Landesregierung in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen sowie den Abgeordneten des SSW vom 4.3.2016 (LT-Umdruck 18/5716 (neu)), wobei der Zusatz des Wortes „nur“ ausdrückt, dass es sich bei § 50 Absatz 1 LNatSchG-E um eine abschließende Regelung handelt. Satz 4 wurde in terminologischer Hinsicht angepasst und ordnet an, dass die Allgemeinverfügung die „Grundstücke“ zu bezeichnen hat, die dem Vorkaufsrecht nicht unterliegen oder für die die zuständige Naturschutzbehörde auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Eine Abgrenzung nach „Flächen“ – wie es der Änderungsantrag vom 4.3.2016 vorsieht – trägt nicht zur Klarheit bei, weil nicht „Flächen“, sondern Grundstücke dem Vorkaufsrecht nach § 50 Absatz 1 LNatSchG-E unterfallen.

§ 50 Absatz 1 Satz 2 LNatSchG-E entspricht dem im Regierungsentwurf (§ 50 Absatz 1 Satz 3 LNatSchG-RegE) enthaltenen Verweis auf § 66 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG. Um eine in sich geschlossene Regelung zu verwirklichen, wurde der Verweis auf § 66 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG durch die Aufnahme seines Regelungsgehalts in § 50 LNatSchG-E ersetzt.

Satz 3 übernimmt die Regelung in § 66 Absatz 1 Satz 3 BNatSchG.

### **Absatz 2**

Absatz 2 entspricht § 50 Absatz 2 LNatSchG-RegE und findet ein Vorbild in § 4 Absatz 3 Reichssiedlungsgesetz.

### **Absatz 3**

Absatz 3 übernimmt die Regelung in § 66 Absatz 2 BNatSchG.

### **Absatz 4**

Absatz 4 übernimmt weitgehend die Regelung in § 66 Absatz 3 BNatSchG. Unterschiede ergeben sich nur im Hinblick auf § 50 Absatz 4 Satz 4 LNatSchG-E, der dem Verkäufer die Pflicht auferlegt, den Inhalt des Vertrages unverzüglich der für die Ausübung des Vorkaufs-

rechts zuständigen Naturschutzbehörde (also dem LLUR, vgl. § 2 Absatz 2 Nummer 5 NatSchZVO-RegE [Art. 6 Nummer 2 Buchstabe e) des Regierungsentwurfs]) mitzuteilen. Diese Mitteilung kann durch diejenige des Käufers ersetzt werden (§ 50 Absatz 4 Satz 4, 2. Hs. LNatSchG-E) und löst die zweimonatige Ausübungsfrist aus (§ 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E i.V.m. § 469 Absatz 2 BGB). Satz 4 findet ein Vorbild in § 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 469 Absatz 1 BGB, konkretisiert aber zugleich den Empfänger der Mitteilung. Daher ist ein Rückgriff auf § 469 Absatz 1 BGB entbehrlich, weswegen § 50 Absatz 4 Satz 5 LNatSchG-E darauf nicht verweist. Durch die Anwendung des § 1098 Absatz 2 BGB kommt dem gesetzlichen Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zu. Verfügungen über das Grundstück, die das Vorkaufsrecht des Landes vereiteln oder beeinträchtigen würden, sind damit dem Land gegenüber unwirksam (§ 883 Absatz 2 BGB). Die im Entwurf der Landesregierung vorgesehenen „Grundbuchsperr“ (§ 50 Absatz 3 Satz 2 LNatSchG-RegE i.V.m. § 28 Absatz 1 Satz 2 BauGB) kann daher entfallen.

Durch den Verweis auf § 24 Abs. 2 BauGB ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung klargestellt, dass das Vorkaufsrecht sich nicht auf Eigentumswohnungen und Erbbaurechte bezieht.