

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/5777



SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE  
NOTARKAMMER

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

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

Schleswig, 15. März 2016

**Ihr Zeichen: L 212**

Sehr geehrte Frau Tschanter,

soeben haben wir von der Bundesnotarkammer folgende Stellungnahme zu der beabsichtigten Einführung des Vorkaufsrechts erhalten:

Im Gesetzesentwurf zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes und anderer Vorschriften ist bei der Regelung zum Vorkaufsrecht unter § 50 Abs. 3 S. 1 vorgesehen, dass die beurkundete Notarin oder der beurkundende Notar den Inhalt des geschlossenen Vertrages der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen hat.

Es ist demzufolge beabsichtigt, im Bereich des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts eine Mitteilungspflicht für Notare zu schaffen, die weder im Bundesnaturschutzgesetz noch in den Landesnaturschutzgesetzen aller übrigen Bundesländer eine Entsprechung findet. Zusammengefasst bestehen an der geplanten Regelung zum einen kompetenzrechtliche Bedenken, da das notarielle Berufsrecht bundesgesetzlich einheitlich und abschließend geregelt ist und eine solche Mitteilungspflicht gerade nicht vorsieht. Zum anderen ist die Neuregelung aber auch nicht zweckmäßig, um das gesetzgeberische Ziel zu erreichen, da der Vorkaufsverpflichtete (in der Regel der Grundstückseigentümer als Verkäufer) über viel detailliertere Kenntnisse als der Notar im Hinblick auf die Beschaffenheit und Lage des Grundstücks verfügt, die das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht erst zur Entstehung bringen.

Die einzelnen Einwände gegen die beabsichtigte Regelung ergeben sich wie folgt:

## I. Keine Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers für berufsrechtliche Pflichten der Notare

Es ist zweifelhaft, ob eine landesrechtliche Regelungskompetenz für Mitteilungspflichten des Notars bezogen auf das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht besteht. Denn die Schaffung einer Mitteilungspflicht führt zu einer Erweiterung des Pflichtenkreises von Notaren und wirkt sich somit direkt auf die notarielle Berufsausübung aus. Nach den Artikeln 74 Abs. 1 Nr. 1, 72 Abs. 1 Grundgesetz unterliegt das Notariat<sup>1</sup> zwar grundsätzlich der konkurrierenden Gesetzgebung. Der Bundesgesetzgeber hat jedoch im Bereich des Berufsrechts von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch gemacht<sup>2</sup>.

Auch im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten werden die berufsrechtlichen Pflichten des Notars bundesgesetzlich einheitlich und abschließend geregelt. So ist der Notar nach § 20 Beurkundungsgesetz (BeurkG) verpflichtet, auf das mögliche Bestehen eines Vorkaufsrechts hinzuweisen und dies in der Niederschrift zu vermerken. Demgegenüber ist der Notar nicht dazu verpflichtet, weitere Nachforschungen über die tatsächlichen Voraussetzungen des Vorkaufsrechts anzustellen<sup>3</sup>. Hintergrund dieser Regelung ist, dass dem Notar regelmäßig unbekannt ist, ob im Einzelfall ein Vorkaufsrecht besteht bzw. ausgeübt wird und er daher nur auf die *Möglichkeit* des Bestehens eines solchen Vorkaufsrechts hinweisen kann. Der Notar ist somit berufsrechtlich nicht zur Mitteilung an die vorkaufsberechtigte Stelle verpflichtet, sondern er bleibt auch insoweit der – das notarielle Berufsrecht kennzeichnenden – Verschwiegenheitspflicht unterworfen<sup>4</sup>. Dies zeigt, dass der Bundesgesetzgeber in § 20 BeurkG eine klare Regelung in Bezug auf die Anforderungen an notarielles Handeln im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten getroffen hat. Hätte der Bundesgesetzgeber darüber hinausgehende Pflichten des Notars bezogen auf Mitteilungspflichten bei Vorkaufsrechten normieren wollen, hätte er solche an dieser Stelle im Gesetz verankert.

Die geplante Neuregelung in § 50 Abs. 3 S. 1 des Gesetzesentwurfs zum Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG-E SH) begründet demgegenüber eine gesonderte Mitteilungspflicht des Notars im Hinblick auf in Schleswig-Holstein belegene Grundstücke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Folgen der geplanten Neuregelung nicht nur die im Bundesland Schleswig-Holstein tätigen Notare, sondern bundesweit alle Notare erfassen würden. Alle Notare, die Kaufverträge über in Schleswig-Holstein belegene Grundstücke beurkunden, würden der Mitteilungspflicht unterliegen. Diese die Gesamtheit der deutschen Notare betreffende Wirkung ist besonders hervorzuheben, weil im Hinblick auf

---

<sup>1</sup> Der Begriff des Notariats umfasst insbesondere auch das gesamte notarielle Berufsrecht, vgl. *Degenhart*, in: Sachs, Grundgesetz, 7. Auflage München 2014, Art. 74 GG Rn. 28.

<sup>2</sup> vgl. dazu den Wortlaut von § 2 S. 1 BNotO („Die Notare unterstehen, soweit nichts anderes bestimmt ist, ausschließlich den Vorschriften dieses Gesetzes.“) sowie *Bracker*, in: Schippel/Bracker, Bundesnotarordnung, 9. Auflage München 2011, § 2 BNotO Rn. 2.

<sup>3</sup> Vgl. *Böhringer*, BWNotZ 2015, 170; *Winkler*, BeurkG, 17. Auflage München 2013, § 20 BeurkG Rn. 49 ff.

<sup>4</sup> Vgl. dazu auch *Winkler*, § 20 BeurkG Rn. 49 ff.

Grundstücke im gesamten übrigen Bundesgebiet eine derartige notarielle Mitteilungspflicht nicht besteht.

## **II. Anderslautende Regelung im Bundesnaturschutzgesetz und in den Landesnaturschutzgesetzen der übrigen Bundesländer**

Aus § 66 Abs. 3 S. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 469 BGB ergibt sich vielmehr eindeutig, dass der Vorkaufsverpflichtete – und nicht der beurkundende Notar – dem betreffenden Land den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen hat.

Nicht nur der Bundesgesetzgeber, sondern auch die übrigen Landesgesetzgeber der naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechte adressieren den Vorkaufsverpflichteten als Mitteilungspflichtigen<sup>5</sup> und nicht den beurkundenden Notar. Auch im Zusammenhang mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten des jeweiligen Landes, beispielsweise im Fischereigesetz oder Waldgesetz, wird stets eine Mitteilungspflicht des Vorkaufsverpflichteten (zum Teil über eine Verweisung auf die entsprechende Vorschrift des BGB) und daneben gegebenenfalls auch des Grundstückserwerbers normiert<sup>6</sup>, nicht aber eine solche des Notars.

Schleswig-Holstein würde mit der geplanten Neuregelung bundesweit betrachtet einen Sonderweg einschlagen. Dabei wäre das Risiko nicht auszuschließen, dass die Mitteilungspflicht von Notaren aus anderen Bundesländern (aus bloßer Unkenntnis) nicht beachtet würde, so dass das Land im Ergebnis nicht effektiv von seinem naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen könnte.

## **III. Fehlende Zweckmäßigkeit der Mitteilungspflicht des Notars**

Die Verpflichtung des Notars zur Mitteilung ist schließlich weder geeignet noch erforderlich, um das in der Gesetzesbegründung formulierte Ziel zu erreichen, „bei ökologisch besonders wertvollen und wichtigen Flächen die optimale Behandlung naturschutzrelevanter Flächen zuverlässig zu gewährleisten“. Der Notar hat im Unterschied zum Vorkaufsverpflichteten gerade nicht die erforderlichen detaillierten Erkenntnisse und auch nicht die Erkenntnisquellen über die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die das Vorkaufsrecht erst zur Entstehung bringen. Unklar bleibt, wie der Notar beispielsweise die Tatbestandsvoraussetzungen zum Abstand des Grundstücks von bis zu 50m an ein Natura-Gebiet 2000 (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG-E SH) oder zur Beschaffenheit des Grundstücks als Moor- oder Amoorboden (§ 50 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG-E SH) ermitteln soll. Aus dem

---

<sup>5</sup> Vgl. u.a. § 53 Abs. 3 S. 1 NatSchG BW; Art. 39 Abs. 3 S. 3, Abs. 7 S. 2 BayNatSchG, § 26 Abs. 4 S. 1, 4 BbgNatSchAG, § 52 Abs. 4 S. 2 ThürNatG bzw. das Land Mecklenburg-Vorpommern adressiert die beiden Vertragsbeteiligten als Mitteilungspflichtige in § 34 NatSchAG M-V.

<sup>6</sup> Vgl. z.B. § 25 Abs. 4 S. 3, 4 WaldG BW, § 8 Abs. 3 S. 3 FischereiG BW; § 29 Abs. 6 S. 9 WasserG BW; § 7 Abs. 4 S. 2 LFischG Bln (Verweis noch auf die a.F. des BGB), § 22 Abs. 3 S. 1 DenkmalSchG MV, § 26 Abs. 4 S. 3 WaldG MV, § 32 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 S. 1 DenkmalSchG RhP, § 17 SächsDSchG, § 30 Abs. 3 ThürDSchG, § 17 Abs. 5 S. 2 ThürWaldG.

Grundbuch ergeben sich diese Angaben jedenfalls nicht. Der Notar müsste eigene unter Umständen zeitaufwändige und kostspielige Nachforschungen anstellen, zu denen er wie unter I. beschrieben, berufsrechtlich gerade nicht verpflichtet ist. Es bietet demzufolge im Hinblick auf das gesetzgeberische Ziel, das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht des Landes abzusichern, keinen Mehrwert, den Notar anstelle des Vorkaufsverpflichteten zur Mitteilung zu verpflichten.

#### **IV. Fazit**

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die Regelung zum Vorkaufsrecht im Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein in Übereinstimmung mit den landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen in der Weise auszugestalten, dass nicht der Notar, sondern der Vorkaufsverpflichtete der zuständigen Naturschutzbehörde den Inhalt des geschlossenen Vertrages mitzuteilen hat.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Claus Cornelius  
Präsident