

Schleswig-Holsteiner Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Postfach 7121  
24171 Kiel

Schleswig, 17. März 2016

Sehr geehrte Frau Ostmeier,

gestern hat sich der Umwelt- und Agrarausschuss des Schleswig-Holsteinischen Landtages mit der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes befasst. Die Schleswig-Holsteinische Notarkammer hat vor der Sitzung gegenüber dem Ausschuss Bedenken gegen das in § 50 LNatSchG-RegE vorgesehene Vorkaufsrecht geäußert. Nach den uns vorliegenden Informationen hat der Umwelt- und Agrarausschuss diese Bedenken nicht geteilt.

Die in § 50 LNatSchG-RegE vorgesehene Pflicht des Notars, den Inhalt des geschlossenen Vertrages der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen, ist verfassungsrechtlich nicht haltbar. Zum anderen enthalten die Vorschriften zum Vorkaufsrecht einige inhaltliche Mängel, die bei der Abwicklung von Grundstückskaufverträgen zu Anwendungsschwierigkeiten führen dürften. Die Abwicklung von Grundstückskaufverträgen wird dadurch erheblich verzögert.

Wir bitten deshalb den Innen- und Rechtsausschuss, sich mit der beabsichtigten Änderung des Landesnaturschutzgesetzes zu befassen.

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.

Wir überreichen hierzu die Stellungnahme der Bundesnotarkammer, die wir dem Umwelt- und Agrarausschuss mit Schreiben vom 15. März 2016 übersandt haben.

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.

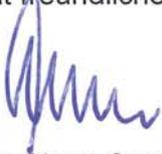
Durch die kostenaufwändige Einführung des elektronischen Grundbuchs und des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen in Schleswig-Holstein können heute Grundstückskaufverträge durch den Notar schnell abgewickelt werden. Durch diese beschleunigte Abwicklung kann auf die Einrichtung eines Notaranderkontos 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 und auch dem Umwelt- und Agrarausschuss mit Schreiben vom 11. März 2016 übersandt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Claus Cornelius  
Präsident



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 beurkunde 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.

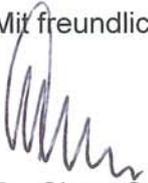
<sup>6</sup> Vgl. z.B. § 25 Abs. 4 S. 3, 4 WaldG BW, § 8 Abs. 3 S. 3 FischereiG BW; § 29 Abs. 6 S. 9 WasserG BW; § 7 Abs. 4 S. 2 LFischG Bln (Verweis noch auf die a.F. des BGB), § 22 Abs. 3 S. 1 DenkmalSchG MV, § 26 Abs. 4 S. 3 WaldG MV, § 32 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 S. 1 DenkmalSchG RhP, § 17 SächsDSchG,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

**§ 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 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 „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.