

Geändertes Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG-SH) führt Vorkaufsrecht für Naturschutzflächen in Schleswig-Holstein ein

Achtung: Neue Pflichten für Notare

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat in seiner Sitzung am 27. April 2016 das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geändert und ein Vorkaufsrecht für Naturschutzflächen eingeführt. Die Neufassung wird in Kürze im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet werden. Die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht sollen zum 15. September 2016 in Kraft treten.

Dem Land steht nach § 50 LNatSchG 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 (GVBl. 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.

Dieses Vorkaufsrecht ist für die notarielle Tätigkeit von besonderer Bedeutung, weil § 50 LNatSchG dem **beurkundenden Notar** die Pflicht auferlegt, den Inhalt des geschlossenen Vertrages der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Dies ist bundesweit einmalig. Bei allen anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten ist es nie Aufgabe des Notars, sondern der Parteien, den Inhalt des Kaufvertrages dem Vorkaufsberechtigten mitzuteilen. In der Praxis bedeutet dies, dass der Notar und nicht die Kaufvertragsparteien darüber zu befinden haben, ob der Kaufvertrag der Naturschutzbehörde vorgelegt wird oder nicht. Zuständige Naturschutzbehörde wird das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek, sein.

Das Vorkaufsrecht führt zwar nicht zu einer Umschreibungssperre. Die Vorlage eines Negativattestes beim Grundbuchamt für die Eigentumsumschreibung ist also nicht erforderlich.

Der Notar wird in der Regel nicht beurteilen können, ob sich der Kaufgegenstand in einem naturschutzrechtlich relevanten Gebiet befindet. Das Vorkaufsrecht kann sich auch auf innerstädtische Grundstücke und sogar auf Eigentumswohnungen beziehen, wenn diese sich in einem Abstand von 50 Metern zu Vorranggewässern befinden. Zu den Vorranggewässern gehören auch Flussläufe, die durch städtische Gebiete führen. Auf die Angaben der Parteien kann der Notar sich nicht verlassen, da er als Notar die Vorlagepflicht bei der Naturschutzbehörde hat. Wenn die Parteien keine Vorlage des Kaufvertrages bei der Naturschutzbehörde wünschen, steht der Notar damit in einem Konflikt zwischen der Verschwiegenheitspflicht einerseits und der Pflicht, den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen.

Die Schleswig-Holsteinische Notarkammer hat mit Unterstützung der Bundesnotarkammer im Gesetzgebungsverfahren inhaltliche, aber auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Vorkaufsrecht vorgetragen. Soweit es um die praktische Umsetzung im Notariat geht, wurde unseren Einwänden jedenfalls zum Teil Rechnung getragen.

Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume hat zugesagt, ein Tool zu entwickeln, das es den Notaren ermöglicht, durch Eingabe der Gemarkung, der Flur und des Flurstücks festzustellen, ob das Grundstück naturschutzrechtlich relevant ist. Erhält man eine Negativmeldung, soll dies ausgedruckt und zur Akte genommen werden. Dieser Ausdruck hat die Wirkung eines Negativattestes. Dies wird durch eine Allgemeinverfügung des Ministeriums abgesichert. Das Tool soll nach Angaben des Ministeriums ab Mitte August zur Verfügung stehen. Wir werden unsere Mitglieder rechtzeitig über die Funktionsweise informieren.