



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg  
Postfach 103439 · 70029 Stuttgart

**Untere Wasserbehörden  
der Stadt- und Landkreise**

**Regierungspräsidien  
Abteilung 5 / Landesbetriebe Gewässer  
Stuttgart  
Karlsruhe  
Freiburg  
Tübingen**

Stuttgart 2. Mai 2014

Name Dr. Axel Hollenbach

Durchwahl 0711 126-1513

E-Mail Axel.Hollenbach@um.bwl.de

Aktenzeichen 5-8914.00/49

(Bitte bei Antwort angeben!)

nachrichtlich

**Städtetag  
Baden-Württemberg  
Königstraße 2  
70173 Stuttgart**

**Gemeindetag  
Baden-Württemberg  
Panoramastraße 31  
70174 Stuttgart**

**Landkreistag  
Baden-Württemberg  
Panoramastraße 37  
70174 Stuttgart**

**Justizministerium  
Baden-Württemberg  
Schillerplatz 4  
70173 Stuttgart**

Kernerplatz 9 · 70182 Stuttgart (VVS: Staatsgalerie) · Willy-Brandt-Str. 41 · 70173 Stuttgart

Telefon 0711 126-0 · Telefax 0711 126-2881 · poststelle@um.bwl.de

www.um.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de



** Landesrechtliches Vorkaufsrecht nach § 29 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**

**Vorkaufsrecht bei Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

**Schreiben des Umweltministeriums vom 3. April 2014; Az. 5-8914.00/49**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Umweltministerium hat bereits mit Schreiben vom 3. April 2014 Hinweise zur Auslegung des neuen § 29 Abs. 6 WG gegeben.

In Ergänzung dazu möchten wir für die nach unseren Informationen auch auftretende Fallkonstellation der Veräußerung von Rechten nach dem WEG, z.B. von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, auf folgendes hinweisen:

§ 29 Abs. 6 Satz 1 WG bestimmt, dass dem Träger der Unterhaltungslast ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden. Es entspricht offenkundig nicht der Intention dieser Regelung, dass dieses Vorkaufsrecht auch bestehen soll, wenn Rechte nach dem WEG veräußert werden, die neben dem Wohnungseigentum auch das Miteigentum an einem Grundstück betreffen. Im Vordergrund des Kaufs von Rechten nach dem WEG steht der Erwerb des Sondereigentums, der für den Gewässerschutz irrelevant ist und vergleichsweise hohe wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Zudem bestünde die Notwendigkeit und die Schwierigkeit der Abstimmung mit den anderen Eigentümern des Grundstücks.

Darüber hinaus darf das Vorkaufsrecht nach § 29 Abs. 6 Satz 4 WG nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist. Aufgrund der beschriebenen Intention der Regelung und den besonderen Rahmenbedingungen

beim Kauf von Rechten nach dem WEG ist es ebenfalls offenkundig, dass in diesen Fällen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zum Schutz der Gewässer erforderlich ist und z.B. der Erwerb einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus Gründen des Gewässerschutzes ermessensfehlerhaft wäre.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage ist offenkundig davon auszugehen, dass im Falle des Kaufs von Rechten nach dem WEG keine Grundbuchsperrung besteht. Aus unserer Sicht ist daher eine Übersendung von Vertragsunterlagen durch Notare nicht erforderlich und ein Eintragungshindernis für die Grundbuchämter besteht nicht. Dies betrifft selbstverständlich auch die Grundstücke, an denen sich gar kein Gewässerrandstreifen befinden. In § 29 Abs. 6 Satz 6 wird § 28 Abs. 1 bis 3 und 6 BauGB nur „Im Übrigen“ für „entsprechend“ anwendbar erklärt.

Es wird angeregt, diese Einschätzung den Notariaten und Grundbuchämtern mitzuteilen.

Ggf. kann zudem hilfsweise vorsorglich mitgeteilt werden, dass das Vorkaufsrecht beim Kauf von Rechten nach dem WEG pauschal nicht ausgeübt wird.

Das Justizministerium sowie der Landkreistag und der Gemeinde- und Städtetag mit Blick auf die Unterhaltungslast der Gemeinden an den Gewässern 2. Ordnung erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Gerhard Spilok  
Leitender Ministerialrat



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg  
Postfach 103439 · 70029 Stuttgart

## Untere Wasserbehörden

Regierungspräsidien  
- Abteilung 5 / Landesbetriebe Gewässer-  
Stuttgart  
Karlsruhe  
Freiburg  
Tübingen

Stuttgart 3. April 2014

Name Dr. Axel Hollenbach

Durchwahl 0711 126-1513

E-Mail Axel.Hollenbach@um.bwl.de

Aktenzeichen 5-8914.00/49

(Bitte bei Antwort angeben!)

### nachrichtlich:

Städtetag  
Baden-Württemberg  
Königstraße 2  
70173 Stuttgart

Gemeindetag  
Baden-Württemberg  
Panoramastr. 31  
70174 Stuttgart

Landkreistag  
Baden-Württemberg  
Panoramastr. 37  
70174 Stuttgart

Justizministerium  
Baden-Württemberg  
Schillerplatz 4  
70173 Stuttgart

 Landesrechtliches Vorkaufsrecht nach § 29 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg

Kernerplatz 9 · 70182 Stuttgart (VVS: Staatsgalerie) · Willy-Brandt-Str. 41 · 70173 Stuttgart  
Telefon 0711 126-0 · Telefax 0711 126-2881 · poststelle@um.bwl.de  
www.um.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum 1. Januar 2014 in Kraft getretene Neufassung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) sieht in § 29 Absatz 6 für den Fall von Grundstücksveräußerungen ein Vorkaufsrecht des Trägers der Unterhaltungslast an Grundstücken vor, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden.

Da es sich hierbei um eine neue wassergesetzliche Regelung handelt, zu der bereits verschiedene Fragstellungen aufgetreten sind, möchten wir Ihnen zur Auslegung der Vorschrift folgende Hinweise geben:

1. Mit der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Neufassung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) wurde ein neues gesetzliches Vorkaufsrecht geschaffen (§ 29 Absatz 6 WG), das anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten (vgl. insbesondere § 56 NatSchG und § 25 LWaldG) vorgeht. Dieses Recht betrifft nur solche Grundstücke, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden (§ 29 Absatz 6 Satz 1 WG).

Einen Gewässerrandstreifen gibt es nicht an Gewässern von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung (§ 29 Absatz 1 Satz 2 WG) und nicht an Fischteichen, Feuerlöschteichen, Eisweihern und ähnlichen kleinen Wasserbecken, die mit einem oberirdischen Gewässer nur durch künstliche Vorrichtungen verbunden sind (§ 2 Absatz 2 Satz 1 WG).

Eine Orientierung, ob ein Grundstück an einem oberirdischen Gewässer liegt, bietet das auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg elektronisch geführte und einsehbare Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz (AWGN), in dem die Gewässer und Flussläufe auf der Grundlage der amtlichen Meldungen der Wasserbehörden des Landes dargestellt sind. Das AWGN findet sich unter folgendem Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/72601/>

2. Vorkaufsberechtigt ist der Träger der Unterhaltungslast nach § 32 WG. Die überwiegende Anzahl der Gewässer sind Gewässer 2. Ordnung, an denen die Unterhaltung den Gemeinden obliegt.

An den in der Anlage 1 zu § 4 Satz 3 WG aufgeführten Gewässern 1. Ordnung obliegt die Unterhaltungslast den bei den Regierungspräsidien angesiedelten Landesbetrieben Gewässer.

In dem seltenen, atypischen Fall eines privaten Gewässers obliegt die Unterhaltungslast dem Eigentümer des Gewässerbettes, wobei nach hiesigen Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass sich das Eigentum regelmäßig auch auf die an das Gewässerbett angrenzenden Flächen/Grundstücke erstreckt, so dass § 29 Absatz 6 WG hier nicht einschlägig wäre bzw. ins Leere ginge. Reale Anwendungsfälle sind nicht bekannt.

Da § 29 Absatz 6 WG (nur) auf § 32 WG verweist, steht dem Bund als Träger der Unterhaltungslast an Bundeswasserstraßen kein Vorkaufsrecht zu. Die Unterhaltungslast des Bundes ist nicht in § 32 WG geregelt (vgl. § 32 Absatz 1 WG) sondern in den §§ 4 i.V.m. 40 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

3. Nur für den Fall, dass ein Vorkaufsrecht nach § 29 Absatz 6 Satz 1 WG besteht, d.h. ein Grundstück mit Gewässerrandstreifen verkauft wird, ordnet § 29 Absatz 6 Satz 6 WG („Im Übrigen“) die entsprechende Geltung von § 28 Absatz 1 bis 3 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) an.

Wird dagegen ein Grundstück verkauft, auf dem sich kein Gewässerrandstreifen befindet, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 29 Absatz 6 WG von vornherein aus. Dies trifft auf über 99 % der Fälle zu.

Die Regierungspräsidien und die unteren Wasserbehörden (§ 80 Absatz 2 Nummer 3 WG) werden gebeten, den Notariaten, Grundbuchämtern und Gemeinden, die sich an sie wenden, uneingeschränkt die gewünschten Auskünfte über die Lage und Einordnung eines Gewässers zu geben.

4. Nach dem über § 29 Absatz 6 Satz 6 WG „Im Übrigen“ und „entsprechend“ geltenden § 28 Absatz 1 Satz 3 BauGB hat die Gemeinde, in deren Gebiet sich ein Grundstück mit Gewässerrandstreifen befindet, auf Antrag eines Beteiligten unverzüglich ein Zeugnis auszustellen über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

Wenn es um die Frage der konkreten Nichtausübung bei einem Gewässer 1. Ordnung geht, kann die Gemeinde bei dem Landesbetrieb Gewässer als Träger der Unterhaltungslast eine entsprechende Erklärung einholen, soweit nicht der Landesbetrieb selbst auf Anfrage eines Notars oder eines Grundbuchamts eine solche Erklärung abgegeben hat.

Mit Blick auf die Beschränkung der Vertragsfreiheit darf das Vorkaufsrecht nach § 29 Absatz 6 Satz 3 WG vom Träger der Unterhaltungslast nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gerhard Spilok  
Leitender Ministerialrat