

Aktuelle Informationen zur Ausübung des hochwasserschutzrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 99a WHG in den einzelnen Bundesländern (Stand: 22.2.2024)

Alle Angaben ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit! Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (dnoti@dnoti.de).

Baden-Württemberg: Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat als oberste Wasserbehörde mit Schreiben vom 11.12.2017 (Az.: 5-8960.51) erklärt, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG durch das Land im gesamten Gebiet des Landes bis auf weiteres nicht ausgeübt wird. Diese Erklärung bleibt bis zum Zugang einer gegenteiligen schriftlichen Bekundung wirksam. § 29 Abs. 6 WasserG bleibt unberührt.

Bayern: Es existiert eine Allgemeinverfügung (Bekanntmachung vom 29.11.2017, Az. 52h-U4502-2010/14-163) mit dem Inhalt, dass für alle Flurstücke, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom elektronischen Vorkaufsrechtsverzeichnis nicht erfasst sind, kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Am 07.11.2017 hat die Bayerische Staatsregierung dem Bayerischen Landtag einen Gesetzentwurf zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften (LT-Drs. 17/18835) vorgelegt. Dieses Gesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften wurde am 07.02.2018 vom Bayerischen Landtag beschlossen und ist am 01.03.2018 in Kraft getreten (GVBl. 2018, S. 48). Zeitgleich mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes und des neu geschaffenen Art. 57a des Bayerischen Wassergesetzes, nach dem das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ein Verzeichnis über die Grundstücke führt, für die dem Freistaat Bayern ein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG zusteht, wurde das beim LfU eingerichtete Vorkaufsrechtsverzeichnis für den elektronischen Zugriff durch die Notarinnen und Notare freigegeben. Der Zugriff erfolgt über folgende, von der Bundesnotarkammer eingerichtete Homepage: https://vkr-bayern.bnotk.de/wasser/hw_vorkauf/index.htm

Berlin: Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat das Land zunächst bis zum 31.12.2020 auf die Ausübung des Vorkaufsrechts aus § 99a WHG ausnahmslos verzichtet. Mit Schreiben vom 2.12.2020 (Az. II B 11) hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gegenüber der Notarkammer Berlin nunmehr mitgeteilt, dass das Land Berlin bis zum 31. Dezember 2023 auf die Ausübung des ihm gemäß § 99a WHG aus Gründen des Hochwasserschutzes zustehenden Vorkaufsrechtes ausnahmslos verzichtet.

Mit weiterem Schreiben vom 19.12.2023 (Az. II B 1) hat die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt gegenüber der Notarkammer Berlin mitgeteilt, dass das Land Berlin bis auf Widerruf das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG nicht ausübt.

Brandenburg: Es wurde eine Allgemeinverfügung mit dem Inhalt erlassen, dass das Land das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG bis auf Widerruf nicht ausüben wird (Bekanntmachung vom 29.12.2017).

Bremen: Es existieren weder eine Allgemeinverfügung noch eine abweichende landesrechtliche Regelung, sodass § 99a WHG vollumfänglich zur Anwendung gelangt.

Hamburg: § 99a WHG wird vollumfänglich von § 55b HWaG verdrängt.

Hessen: Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit Schreiben vom 28.12.2017 (Az.: III3-79a 06.01.06-2017) erklärt, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG durch das Land im gesamten Gebiet des Landes Hessen bis 31.12.2018 nicht ausgeübt wird. Darüber hinaus hat das zuständige Ministerium im Dezember 2018 die Nichtausübungserklärung dahingehend verlängert, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG im gesamten Gebiet des Landes Hessen bis 31.12.2021 nicht ausgeübt wird (Az.: IIIS-79a 06.01.06-2018; vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen, Dez. 2018 (Nr. 50), S. 1433). Das Ministerium hat die Nichtausübungserklärung abermals dahingehend verlängert, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG im gesamten Gebiet des Landes Hessen bis 31.12.2022 nicht ausgeübt wird (Az.: III3-79a 06.01.06; vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen, 29. Nov. 2021 (Nr. 48), S. 1559).

Das Ministerium hat die Nichtausübungserklärung in modifizierter Weise dahingehend verlängert, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG in weiten Teilen des Gebiets des Landes Hessen bis 31.12.2023 nicht ausgeübt wird. Von dem Verzicht ausgenommen sind jedoch einzelne in der Allgemeinverfügung genannte Flurstücke (Az.: III 2 - 79i 02.04 - 2022; vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen, 26. Dezember 2022 (Nr. 52), S. 1494; abrufbar www.staatsanzeiger-hessen.de).

Das Ministerium hat die Nichtausübungserklärung in modifizierter Weise erneut dahingehend verlängert, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG in weiten Teilen des Gebiets des Landes Hessen bis 31.12.2024 nicht ausgeübt wird. Von dem Verzicht ausgenommen sind jedoch einzelne in der Allgemeinverfügung genannte Flurstücke (Az.: III 2 - 79 i02.04 - 2023, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen, 25. Dezember 2023 (Nr. 52), S. 1701; abrufbar unter: www.staatsanzeiger-hessen.de).

Mecklenburg-Vorpommern: Es besteht eine Allgemeinverfügung (Az.: VI 400-2, Amtsbl. M-V Nr. 49/2017, S. 830 vom 22.11.2017), die am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, mit dem Inhalt, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG landesweit bis auf Widerruf nicht ausgeübt wird.

Niedersachsen: Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hat mit Schreiben vom 19.12.2017 (Az.: 25-62001/14) erklärt, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG bis auf Widerruf nicht ausgeübt wird.

Darüber hinaus hat das Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Schreiben vom 20.12.2023 (Az. 25-62003/002) erklärt, dass das Vorkaufsrecht gem. § 59b NWG im gesamten Gebiet des Landes Niedersachsen bis zum 31.12.2024 nicht ausgeübt wird. Bei Grundstücksveräußerungen seien infolgedessen Rückfragen an die Wasserbehörden des Landes zum Bestehen oder zur Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 59b NWG entbehrlich.

Nordrhein-Westfalen: § 73 LWG NRW ist aufgehoben worden durch das Gesetz zur Änderung des Landeswasserrechts vom 4. Mai 2021 (GV. NRW, S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021. § 99a WHG (Bund) kommt damit in NRW zur Anwendung (vgl. LT-Drucksache 17/9942, S. 100). Nach Mitteilung der Rheinischen Notarkammer und der Westfälischen Notarkammer hat das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit am 30.6.2021 bekannt gegebener Allgemeinverfügung erklärt, dass das Land Nordrhein-Westfalen das ihm nach § 99a WHG zustehende Vorkaufsrecht an Grundstücken, die für den Hochwasser- oder Küstenschutz benötigt werden, bis zum 30. Juni

2023 nicht ausüben wird. Durch diese Allgemeinverfügung soll nach ihrer Begründung ein von den Wasserbehörden auszustellendes Negativattest entbehrlich werden.

Mit Allgemeinverfügung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr – IV-2 61.08.03.13 – vom 5. Juni 2023, veröffentlicht im Ministerialblatt vom 21.6.2023, wurde die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Der Text der Allgemeinverfügung ist online abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=21088.

Rheinland-Pfalz: Das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten hat mit Schreiben vom 05.12.2017 (Az.: 103-92 92 230/2016-1) für das Land bis auf weiteres den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG erklärt.

Saarland: Das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat als Oberste Wasserbehörde mit Schreiben vom 5.1.2018 (Az.: E/4 10.01.01-403/2017) erklärt, dass das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG im gesamten Landesgebiet bis auf weiteres nicht ausgeübt wird.

Sachsen: Mittels Allgemeinverfügung vom 10.12.2019 (Az. 41-8600/1/19) verzichtet das Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft des Freistaates Sachsen (weiterhin) vollumfänglich auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG für alle Rechtsgeschäfte, die im Zeitraum zwischen 01.01.2020 und 31.12.2020 (jeweils einschließlich) beurkundet worden sind. Vom Verzicht ausgenommen sind allerdings jene Grundstücke, die in einer der Allgemeinverfügung beigefügten Positivliste aufgeführt sind. Für nicht in der Positivliste aufgeführte Grundstücke wird kein Negativattest erteilt. Die Allgemeinverfügung, die Positivliste sowie die für Vorkaufsrechtsanfragen zuständige Behörde können unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/17765.htm> abgerufen werden. Es ist darauf zu achten, stets die aktuelle Positivliste zu verwenden, da diese regelmäßig fortgeschrieben wird.

Sachsen-Anhalt: Es wurde eine Allgemeinverfügung (Bekanntmachung vom 12.12.2017 und veröffentlicht im Bundesanzeiger mit Datum vom 8.12.2017) mit dem Inhalt erlassen, dass mit Ausnahme der in der Positivliste enthaltenen Bodenflächen generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 99a WHG verzichtet wird. Die Verfügung mit der Positivliste kann abgerufen werden unter www.bundesanzeiger.de, wenn man im Suchfeld „Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt“ oder „§ 99a WHG“ eingibt.

Allgemeinverfügung vom 23.2.2022 (bekanntgegeben am 29.3.2022 im Bundesanzeiger in der Rubrik „Verschiedene Bekanntmachungen“): Das Land Sachsen-Anhalt verzichtet bis auf Widerruf auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Der Verzicht gilt für die nach dem 1. Mai 2022 beurkundeten Rechtsgeschäfte. Mit Wirkung ab dem 2. Mai 2022 wird der am 8. Dezember 2017 veröffentlichte Verzicht des Landes Sachsen-Anhalt, der seit dem 5. Januar 2018 gilt, widerrufen. Die vor dem 2. Mai 2022 beurkundeten Rechtsgeschäfte bleiben von diesem Widerruf unberührt. M.a.W.: Der „neue“ Verzicht gilt für die ab dem 2. Mai 2022 beurkundeten Rechtsgeschäfte. Bis dahin gilt der (eingeschränkte) Verzicht von Dez. 2017 samt Positivgemarkungsliste weiter.

Schleswig-Holstein: Nach einer amtlichen Bekanntmachung des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur zum Vorkaufsrecht für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes gem. § 99a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 20.02.2023 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2023; Ausgabe 20. März 2023) verzichtet das Land Schleswig-Holstein mit Wirkung vom 1.4.2023 an auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gem.

§ 99a WHG. Hiervon ausgenommen sind allerdings Grundstücke in namentlich genannten Stadt- bzw. Gemeindegebieten, und zwar in den folgenden Landkreisen: Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg, Ostholstein. Das Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2023, Ausgabe 20. März 2023, ist in der DNotI-Datenbank abrufbar (zum Stand 3.7.2023 war das Amtsblatt leider nicht im Internet auffindbar). Kaufverträge über Flächen aus der vorgenannten Positivliste sind zur Prüfung vorzulegen dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH), Fachbereich Liegenschaften, Herzog-Adolf-Str. 1, 25813 Husum. Die Bekanntmachung vom 20.2.2023 (veröffentlicht am 20.3.2023) ersetzt die Bekanntmachung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 12.9.2017, Amtsbl. Schl.-H. 2017 S. 1281.

[Vormaliger Verzicht bis 31.3.2023: Das Land hat generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG verzichtet (Amtsbl. S-H Nr. 40/2017, S. 1281 vom 25.09.2017). Davon ausgenommen sind Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen, die im Grundbuch als „Landwirtschaftsflächen“ bezeichnet sind, in folgenden Gemeinden und Städten: Kreis Nordfriesland: 1. Nordstrand, 2. Elisabeth-Sophien-Koog, 3. Husum (nur Docksoog und Porrenkoog), 4. Norderfriedrichskoog, 5. Osterhever, 6. Tümlauer Koog, 7. Sankt Peter-Ording, 8. Grothusenkoog, 9. Westerhever, 10. Poppenbüll, 11. Pellworm; Kreis Dithmarschen: 12. Friedrichskoog, 13. Kaiser-Wilhelm-Koog, 14. Kronprinzenkoog, 15. Neufelder Koog, 16. Neufeld (nur südwestlich der Bundesstraße 5), 17. Brunsbüttel (nur südwestlich der Linie der Straßen B 5/K 75); Kreis Steinburg: 18. Borsfleth, 19. Blomesche Wildnis, 20. Engelbrechtsche Wildnis, 21. Kollmar, 22. Herzhorn; Kreis Ostholstein: 23. Fehmarn. Kaufverträge über Flächen aus der vorgenannten Positivliste sind zur Prüfung vorzulegen dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH), Fachbereich Liegenschaften, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum.]

Thüringen: Gem. § 53 Abs. 5 S. 1 ThürWG findet das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG bis zum 31. Dezember 2023 keine Anwendung. Ab dem 1. Januar 2024 wird das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG für Maßnahmen an Gewässern erster Ordnung vom Land und an Gewässern zweiter Ordnung von den Gemeinden für sich als eigene Angelegenheit ausgeübt. Das Vorkaufsrecht geht gem. § 53 Abs. 5 S. 3 ThürWG rechtsgeschäftlich begründeten und anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten vor (vgl. GVBl. Thüringen v. 7.06.2019, S. 74 ff.).

Mit Allgemeinverfügung vom 29.11.2023, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2023, S. 1679, hat der Freistaat Thüringen den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 99a WHG i. V. m. § 53 Abs. 5 S. 1 ThürWG für alle Rechtsgeschäfte, die im Zeitraum zwischen 1. Januar 2024 und 31. Dezember 2024 (jeweils einschließlich) beurkundet werden, erklärt. Vom Verzicht ausgenommen sind Grundstücke, die in dem zur Allgemeinverfügung beigefügten Verzeichnis (Positivliste) aufgeführt sind. Für nicht in der Positivliste aufgeführte Grundstücke wird kein Einzelnegativattest erteilt. Die Allgemeinverfügung nebst Begründung und Positivliste sind auf der Internetseite www.aktion-fluss.de im Downloadbereich unter Gesetze, Richtlinien und Verordnungen einsehbar.

Nach Mitteilung der Notarkammer Thüringen stellt das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz eine aus dem Notarnetz abrufbare Online-Abfrage unter dem folgenden Link zur Verfügung: https://antares.thueringen.de/cadenza/p/vorkaufsrecht_abfrage. Durch die Eingabe von Gemarkung, Flur und Flurstück kann das Bestehen bzw. Nicht-Bestehen eines Vorkaufsrechts nach § 99a WHG für Gewässer erster Ordnung rechtsverbindlich abgefragt werden. Die Abfrage generiert zu Dokumentationszwecken eine herunterlad- und ausdrückbare PDF-Datei über das Ergebnis der Abfrage.

Nach Mitteilung der Notarkammer Thüringen sollen die Gemeinden darüber hinaus vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz im Januar 2024 ein Informationsschreiben erhalten, in dem sie auf die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG i. V. m. § 53 Abs. 5 ThürWG für Maßnahmen des Hochwasserschutzes an Gewässer zweiter Ordnung ab dem 01.01.2024 in eigener Angelegenheit aufmerksam gemacht werden.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (per E-Mail: dnoti@dnoti.de).