

## Landesrechtliche Vorkaufsrechte an Grundstücken\* (Gesetzestexte)

(Stand: 1.2.2019)

Die nachfolgende Übersicht fasst die für die notarielle Praxis relevanten landesrechtlichen Vorkaufsrechte geordnet nach Bundesländern zusammen.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (am besten per e-mail: [dnoti@dnoti.de](mailto:dnoti@dnoti.de)).

### Gesamtübersicht

1. BADEN-WÜRTTEMBERG.....	3
a) Denkmalschutz.....	3
b) Naturschutz, Forstrecht, Wasser- und Fischereigesetz.....	3
aa) § 53 NatSchG.....	3
bb) § 25 WaldG.....	3
cc) § 8 FischereiG.....	4
dd) § 29 WasserG.....	4
c) Sonstiges: Stockwerkseigentum, Anerbengut, siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht.....	5
aa) Art. 228 AGBGB.....	5
bb) Art 14 Abs. 1 S. 3 WürttAnerbenG.....	5
cc) § 17 ASVG.....	7
2. BAYERN.....	9
a) Denkmalschutz.....	9
b) Naturschutz, Forstrecht; Fischereigesetz.....	9
aa) Art. 39 BayNatSchG.....	9
bb) Art. 21 BayFiG.....	10
c) Sonstiges: Almggesetz.....	11
3. BERLIN.....	11
a) Denkmalschutz.....	11
b) Naturschutz, Forstrecht.....	11
aa) Naturschutzgesetz.....	11
bb) Waldgesetz.....	12
bb) § 7 FischG.....	12
c) Sonstiges.....	12
4. BRANDENBURG.....	12
a) Denkmalschutz.....	12
b) Naturschutz, Forstrecht.....	12
aa) § 26 BbgNatSchAG.....	13
bb) § 6 BbgFischG.....	13
c) Straßengesetz.....	14
d) Belegungsbindungsgesetz.....	14
e) Sonstiges.....	15
5. BREMEN.....	15
a) Denkmalschutz.....	15
b) Naturschutz, Forstrecht.....	15
c) Sonstiges.....	15
6. HAMBURG.....	15
a) Denkmalschutz.....	15
b) Naturschutz, Forstrecht.....	15
c) Hamburgisches Wassergesetz.....	15

\* Und Fischereirechten nach Maßgabe der Landesfischereigesetze.

d) <i>Hamburgisches Wegegesetz</i> .....	16
e) <i>Hafenentwicklungsgesetz</i> .....	17
e) <i>Seilbahngesetz</i> .....	18
c) <i>Staatsvertragliche Vorkaufsrechte</i> .....	18
aa) <i>Linearbeschleuniger</i> .....	18
bb) <i>Freie-Elektronen-Laser</i> .....	18
7. HESSEN.....	19
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	19
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	19
c) <i>Sonstiges</i> .....	20
8. MECKLENBURG-VORPOMMERN.....	20
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	20
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	21
aa) § 34 NatSchAG.....	21
bb) § 26 WaldG.....	21
c) <i>Sonstiges</i> .....	21
9. NIEDERSACHSEN.....	22
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	22
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	22
c) <i>Sonstiges</i> .....	23
10. NORDRHEIN-WESTFALEN.....	23
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	23
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	23
c) <i>Sonstiges: Straßen- und Wegegesetz</i> .....	24
11. RHEINLAND-PFALZ.....	24
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	24
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	25
c) <i>Sonstiges: Landesstraßengesetz</i> .....	25
12. SAARLAND.....	26
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	26
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	26
c) <i>Sonstiges</i> .....	27
13. SACHSEN.....	27
a) <i>Denkmalschutz (§ 17 SächsDSchG)</i> .....	27
b) <i>Naturschutz, Forstrecht, Wasserrecht</i> .....	27
aa) § 38 SächsNatSchG.....	28
bb) § 27 SächsWaldG.....	28
b) <i>Sonstiges: Straßen- und Wegegesetz</i> .....	28
14. SACHSEN-ANHALT.....	28
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	28
b) <i>Naturschutz, Forstrecht, Fischereigesetz</i> .....	29
aa) § 31 NatSchG.....	29
bb) § 8 FischG.....	29
c) <i>Sonstiges</i> .....	30
15. SCHLESWIG-HOLSTEIN.....	30
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	30
b) <i>Naturschutz, Forstrecht, Fischereigesetz</i> .....	30
aa) § 50 LNatSchG.....	30
bb) § 16 WaldG.....	31
cc) § 9 LFischG.....	31
c) <i>Staatsvertragliches Vorkaufsrecht</i> .....	32
d) <i>Sonstiges</i> .....	33
16. THÜRINGEN.....	33
a) <i>Denkmalschutz</i> .....	33
b) <i>Naturschutz, Forstrecht</i> .....	34
aa) § 52 NatSchG.....	34
bb) § 17 ThürWaldG.....	34
c) <i>Belegungsbindung</i> .....	35
d) <i>Sonstiges</i> .....	35

## 1. Baden-Württemberg

### a) Denkmalschutz

Ein denkmalschutzrechtliches Vorkaufsrecht ist im Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 6.12.1983 (GBl. 1983, S. 797, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.2.2017 (GBl. S. 99) nicht vorgesehen.

### b) Naturschutz, Forstrecht, Wasser- und Fischereigesetz

#### aa) § 53 NatSchG

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.6.2015 (GBl. 2015, S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

##### § 53 NatSchG BW – Vorkaufsrecht

(1) Über die in § 66 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG genannten Fälle hinaus steht dem Land ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken, die in Kernzonen von ausgewiesenen oder einstweilig sichergestellten Biosphärengebieten liegen. § 66 Absatz 1 Satz 2 und 3 BNatSchG gilt entsprechend. § 66 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BNatSchG ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass sich das Vorkaufsrecht des Landes nur auf oberirdische private Gewässer erstreckt. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 LWaldG bleibt unberührt.

(2) Über die in § 66 Absatz 3 Satz 5 BNatSchG genannten Ausschlussgründe hinaus erstreckt sich ein Vorkaufsrecht nicht auf den Verkauf eines Grundstücks, wenn dieses zusammen mit einem land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Betrieb, mit dem es eine Einheit bildet, veräußert wird.

(3) Der Inhalt des Kaufvertrages ist gemäß § 469 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese erteilt auf Antrag innerhalb eines Monats ein Negativzeugnis, wenn die Voraussetzungen des § 66 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG und des Absatzes 1 Satz 1 und 2 nicht vorliegen; andernfalls leitet sie die Unterlagen unverzüglich an den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Betriebsleitung, und die höhere Naturschutzbehörde weiter und teilt dies dem Verkäufer oder seinem Beauftragten mit. Das Vorkaufsrecht wird durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Betriebsleitung, im Einvernehmen mit der höheren Naturschutzbehörde ausgeübt, die die Voraussetzungen nach § 66 BNatSchG und nach diesem Gesetz zu prüfen hat.

(4) Ist die Betreuung nach § 63 Absatz 1 einer juristischen Person des Privatrechts übertragen worden, so kann das Vorkaufsrecht abweichend von § 66 Absatz 4 BNatSchG auch zu deren Gunsten ausgeübt werden.

(5) Im Falle des § 66 Absatz 4 BNatSchG haftet das Land neben den Begünstigten als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.

(6) Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Es kann nur innerhalb von drei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. § 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass § 469 Absatz 2 BGB keine Anwendung findet.

#### bb) § 25 WaldG

Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz) i.d.F. vom 31.8.1995 (GVBl. 1995, S. 685), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.6.2018 (GBl. 2018, S. 223, 236).

##### § 25 WaldG BW Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde und dem Land steht ein Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken zu. Ist nur ein Teil des Grundstücks Wald im Sinne dieses Gesetzes, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil des Grundstücks. Der Eigentümer kann die Übernahme des Restgrundstücks verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, es zu behalten.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes dient. Das Vorkaufsrecht darf nicht ausgeübt werden, wenn das Waldgrundstück

1. an den Inhaber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs im Sinne von § 1 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte,

2. an Familienangehörige im Sinne von § 8 Nr. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes oder
3. zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, mit dem es eine wirtschaftliche Einheit bildet oder
4. zum Zweck der Agrarstrukturverbesserung an den Besitzer eines angrenzenden Waldgrundstücks verkauft wird.

(3) Das Vorkaufsrecht nach § 53 NatSchG geht vor. Im übrigen geht das Vorkaufsrecht der Gemeinde dem Vorkaufsrecht des Landes, das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 unbeschadet bundesrechtlicher Vorkaufsrechte anderen Vorkaufsrechten vor. Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

(4) Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die §§ 463 bis 469 Absatz 1, § 471, § 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Die Mitteilung gemäß § 469 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist gegenüber der Forstbehörde abzugeben; sie unterrichtet die Gemeinde.

### cc) § 8 FischereiG (nicht beschränkte Fischereirechte)

Fischereigesetz für Baden-Württemberg vom 14.11.1979 (GBl. 1979, S. 466; ber. GBl. 1980 S. 136), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

#### § 8 FischereiG BW Übertragung von nicht beschränkten Fischereirechten, Vorkaufsrecht

...

(3) Bei Fischereirechten in Bundeswasserstraßen sowie in Gewässern erster Ordnung steht dem Land, bei Fischereirechten in Gewässern zweiter Ordnung steht der Gemeinde sowie bei Fischereirechten in Stauanlagen im Sinne des § 63 Absatz 3 des Wassergesetzes steht auch den in dieser Bestimmung genannten öffentlich-rechtlichen Körperschaften ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen eines Monats nach Mitteilung des Kaufvertrags an den Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden. Die §§ 463 bis 468, 469 Absatz 1 und § 471 BGB sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Der Erwerb von Fischereirechten nach Satz 1 durch eine Gemeinde ist auf ihr Gemeindegebiet beschränkt. Das Vorkaufsrecht der in § 63 Abs. 3 des Wassergesetzes genannten öffentlich-rechtlichen Körperschaften geht dem Vorkaufsrecht der Gemeinden vor.

.....

### dd) § 29 WasserG

Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 3.12.2013 (GBl. 2013, S. 389)

#### § 29 WasserG BW Gewässerrandstreifen

...

(6) Dem Träger der Unterhaltungslast nach § 32 steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden. Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht auf diese Teilfläche. Der Eigentümer kann die Übernahme der Restfläche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zumutbar ist, das Grundstück zu behalten. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist. Das Vorkaufsrecht geht anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten vor. Im Übrigen gilt § 28 Absatz 1 bis 3 und 6 des Baugesetzbuchs entsprechend. Sobald der Verkäufer dem Träger der Unterhaltungslast den Inhalt des Kaufvertrags mitgeteilt hat, informiert dieser die Wasserbehörde.

Gesetz zur Bereinigung von Landesrecht vom 29.7.2014 (GBl. 2014, S. 378)

#### § 29 WasserG BW Gewässerrandstreifen

...

(6) Dem Land oder der Gemeinde als Träger der Unterhaltungslast nach § 32 Absatz 1 und 2 steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern befinden. Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. Der Eigentümer kann die Übernahme der Restfläche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, diese Restfläche zu behalten. Das Vorkaufsrecht besteht nicht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Es darf nur

ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des öffentlichen Gewässers erforderlich ist. Es darf nicht ausgeübt werden bei einem Verkauf an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder Verwandte ersten Grades. Das Vorkaufsrecht geht anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten sowie rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten vor und bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Es ist nicht übertragbar. Besteht ein Vorkaufsrecht nach Satz 1 und 4, hat der Verkäufer den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich dem Vorkaufsberechtigten mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, bescheinigt der Mitteilungsempfänger auf Antrag bis zum Ablauf der Ausübungsfrist die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts. Die §§ 463 bis 468, § 469 Absatz 2 Satz 1, §§ 471 und 1098 Absatz 2 sowie §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden.

#### Art. 17 Gesetz zur Bereinigung von Landesrecht: Übergangsvorschrift zur Änderung des Wassergesetzes

...

(2) Für Kaufverträge, die nach dem 31. Dezember 2013 und vor dem Ablauf des Tags der Verkündung dieses Gesetzes geschlossen wurden, gilt die bisherige Fassung von § 29 Absatz 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg mit der Maßgabe, dass die Gemeinde zuständige Stelle für die Erteilung eines Zeugnisses über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts ist.

Vgl. im Übrigen zur Auslegung und praktischen Anwendung der am 1.1.2014 in Kraft getretenen Fassung des § 29 Abs. 6 WasserG BW: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg v. 3.4.2014 (AZ: 5-8914.00/49), downloadbar unter Arbeitshilfen-Immobilienrecht. Ferner zur Änderung der Vorkaufsrechtsbestimmungen: Böhlinger BWNotZ 2014, 110, 114.

### **c) Sonstiges: Stockwerkseigentum, Anerbengut, siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht**

#### **aa) Art. 228 AGBGB**

Art. 228 als Anlage zu § 36 des Württembergischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26.11.1974 (GBl. 1974, S. 498), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.7.2014 (GBl. S. 378, 381), begründet ein Vorkaufsrecht der anderen Stockwerkseigentümer.

#### Art. 228 AGBGB BW Vorkaufsrecht

(1) Wird ein Stockwerkseigentum an andere Personen als an Ehegatten, Lebenspartner, Abkömmlinge, angenommene Kinder oder Mitstockwerkseigentümer verkauft, so sind die anderen Stockwerkseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Stockwerksrechte zum Verkauf berechtigt. Handelt es sich um eine Bruchteils- oder sonstige Gemeinschaft an einem Stockwerkseigentum, so steht das Vorkaufsrecht zunächst den Teilhabern an der Gemeinschaft zu.

(2) Auf das Vorkaufsrecht finden die Vorschriften der §§ 1096, 1098 bis 1102 BGB entsprechende Anwendung. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt drei Wochen.

(3) Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf einen Verkauf im Weg der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter. Im Falle der Zwangsversteigerung darf der Zuschlag nicht vor Ablauf der für die Ausübung des Vorkaufsrechts geltenden Frist erteilt werden, es sei denn, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht vorher ausgeübt oder dem Vollstreckungsgericht gegenüber erklärt hat, es nicht ausüben zu wollen.

(4) Das Vorkaufsrecht und die daraus sich ergebenden Befugnisse gehen auf den Rechtsnachfolger im Stockwerkseigentum über.

#### **bb) Art 14 Abs. 1 S. 3 WürttAnerbenG**

Art 14 Abs. 1 S. 3 des Württembergisches Gesetzes über das Anerbenrecht (WürttAnerbenG) vom 14.2.1930 i.d.F. vom 30.7.1948 (Württ.-Bad. Reg. Bl. S. 165) begründet ein Vorkaufsrecht der Miterben. Das Gesetz gilt nur für das **württembergische Rechtsgebiet**.

Außerdem gilt das Gesetz nur noch, wenn der **Erblasser vor dem 1.1.1930 geboren** ist. Für alle anderen Fälle (also wenn der Erblasser ab dem 1.1.1930 geboren ist) wurde das Württembergische Anerbengesetz mit Ablauf des 31.12.2000 aufgehoben durch das „Dritte Gesetz zur Bereinigung des Baden-Württembergischen Landesrechts“ vom 18.12.1995 (GBl. BW 1996, 29) (Art. 29 S. 2 i.V.m. Anlage 2; Weitergeltung für vor dem 1.1.1930 geborene Erblasser in Art. 28 Abs. 1 S. 3).

#### Art. 14 AnerbenG BW – Rechtsstellung bei Veräußerung des Anerbenguts

(1) Wird das Anerbengut innerhalb eines Zeitraums von fünfzehn Jahren nach dem Übergang des Eigentums auf den Anerben veräußert, so hat der Anerbe diejenigen Beträge den Miterben und Pflichtteilsberechtigten herauszuzahlen, um die sich ihre Ansprüche erhöht hätten, wenn der früheren Auseinandersetzung der bei der Veräußerung erzielte Erlös, sofern er den Übernahmepreis übersteigt, zugrunde gelegt worden wäre und der Anerbe einen Voraus nicht erhalten hätte. Von dem bei der Veräußerung erzielten Erlös sind die vom Anerben zur Verbesserung des Guts gemachten Aufwendungen insoweit abzurechnen, als der Wert des Gutes zur Zeit der Veräußerung erhöht ist. Den Miterben steht in der Reihenfolge ihrer Berufung als Anerben ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

(2) Werden innerhalb des erwähnten Zeitraums Teile des Anerbenguts auf einmal oder nacheinander gegen ein Entgelt veräußert, das im ganzen höher ist als ein Viertel des Gutswerts, so finden die Vorschriften des Abs. 1 unter Beschränkung auf die veräußerten Teile und den auf sie entfallenden Voraus entsprechende Anwendung. Dies gilt nicht, soweit an Stelle der veräußerten Grundstücke vor dem Ablauf eines Jahres nach der Veräußerung für das Gut wirtschaftlich gleichwertige Grundstücke dem Anerbengut einverleibt worden sind.

(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung bei einer Veräußerung an eine dem Anerben gegenüber anerbenberechtigten Person; sie finden jedoch auf den Erwerber entsprechende Anwendung, wenn dieser das Gut innerhalb des in Abs. 1 festgesetzten Zeitraums an eine ihm gegenüber nicht anerbenberechtigte Person veräußert.

(4) Diese Ansprüche verjähren in drei Jahren. Sie bestehen auch, wenn der Eintrag in die Höferolle vor der Veräußerung gelöscht worden ist.

#### Drittes Gesetz zur Bereinigung des Baden-Württembergischen Landesrechts

##### Art. 28 – Übergangsregelung

(1) Die durch dieses Gesetz aufgehobenen Gesetze und Rechtsverordnungen bleiben auf Rechtsverhältnisse und Tatbestände anwendbar, die während der Geltung der Gesetze und Rechtsverordnungen ganz oder zum Teil bestanden haben oder entstanden sind. Insbesondere bleiben Berechtigungen, die auf Grund der durch dieses Gesetz aufgehobenen Vorschriften erworben worden sind, aufrechterhalten. Die durch Artikel 1 in Verbindung mit Anlage 2 aufgehobenen Rechtsvorschriften über das Anerbenrecht bleiben für spätere Erbfälle anwendbar, wenn der Erblasser vor dem 1.1.1930 geboren war.

(2) ...

##### Art. 29 – Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft. Die in Anlage 2 zu Artikel 1 genannten Rechtsvorschriften treten mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

##### Anlage 2 (zu Artikel 1)

- Württ.-bad. Gesetz über das Anerbenrecht in der Fassung vom 30.7.1948 (RegBl. S. 165), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.6.1970 (GBl. S. 289)
- Württ.-hohenz. Gesetz über die Wiedereinführung des Anerbenrechts und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Landwirtschaftsrechts vom 13.6.1950 (RegBl. S. 249)
- Württ.-hohenz. Gesetz über das Anerbenrecht in der Fassung vom 8.8.1950 (RegBl. S. 279), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1985 (GBl. S. 385)
- Württ.-bad. Verordnung des Justizministeriums zum Vollzug des Gesetzes über das Anerbenrecht in der Fassung vom 30.7.1948 (RegBl. S. 169)
- Württ.-bad. Verordnung des Staatsministeriums über Gebühren auf dem Gebiet des Anerbenrechts in der Fassung vom 30.7.1948 (RegBl. S. 169)
- Württ.-hohenz. Verordnung des Justizministeriums zum Vollzug des Gesetzes über das Anerbenrecht in der Fassung vom 8.8.1950 (RegBl. S. 283)
- Württ.-hohenz. Verordnung des Staatsministeriums über Gebühren auf dem Gebiet des Anerbenrechts in der Fassung vom 8.8.1950 (RegBl. S. 283)

- Württ.-bad. Verordnung Nr. 235 des Justizministeriums und des Landwirtschaftsministeriums, betreffend die Durchführung der Verordnung Nr. 166 der Regierung des Landes Württemberg-Baden zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 21.8.1947 (RegBl. S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091)
- Württ.-bad. Verordnung Nr. 166 der Regierung des Landes Württemberg-Baden zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 über die Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in der Fassung vom 13.1.1950 (RegBl. S. 3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.6.1970 (GBl. S. 289)
- ...

### cc) § 17 ASVG

Im Rahmen der Föderalismusreform wurden aus dem bisherigen Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG die Gesetzgebungsmaterien des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des ländlichen Siedlungswesens gestrichen. Nach dem neu gefassten Art. 125a GG gilt Bundesrecht, das wegen der Änderung des Art. 74 Abs. 1 GG nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort und kann durch Landesrecht ersetzt werden. Durch das Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) [Inkrafttreten am 1.7.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.2.2017 (GBl. S 99)] wurden folgende Gesetze in Baden-Württemberg abgelöst:

- Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091) und das
- Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) vom 8.11.1985 (BGBl. I S. 2075)  
sowie das nach Art. 125 GG als Bundesrecht fortgeltende
- Reichssiedlungsgesetz (RSG) vom 11.8.1919 (RBl. I S. 1429).

Die für das Vorkaufsrecht insb. maßgeblichen Vorschriften lauten wie folgt:

#### § 1 ASVG – Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,

a) auf dem sich die Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet,

b) welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und mindestens ein Hektar groß ist; dient das Grundstück dem Weinbau oder Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung, beträgt die Mindestgröße 0,5 Hektar;

2. den Landpachtvertrag im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über ein Grundstück nach

a) Nummer 1 Buchst. a,

b) Nummer 1 Buchst. b, welches mindestens zwei Hektar groß ist.

Als Grundstück gilt auch ein Teil eines Grundstücks.

(2) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes landwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche zum Zwecke der Landwirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 1 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) bewirtschaftet wird, unabhängig von der Art und der Intensität der Nutzung. Ein Grundstück gilt auch dann als landwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche ganz oder teilweise

1. nach Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaft in gutem landwirtschaftlichem und ökologischem Zustand erhalten wird,

2. in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen vom 10.7.1995 (BGBl. I S. 910), geändert durch Artikel 62a des Gesetzes vom 13.4.2006 (BGBl. I S. 855, 863), stillgelegt worden ist oder als stillgelegt gilt,

3. mit mehrjährigen Kulturen im Sinne von § 25a Abs. 1 LLG bepflanzt ist,

4. im Rahmen einer durch §§ 26 und 27 LLG begründeten Verpflichtung bewirtschaftet oder gepflegt wird.

(3) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es von der Definition nach § 2 Abs. 1 bis 3 des Landeswaldgesetzes erfasst wird.

(4) Ein brach liegendes Grundstück gilt in der Regel als

1. landwirtschaftlich nutzbar, wenn seine Grundfläche mit Maschinen und Geräten, die zur gewöhnlichen Ausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebs gehören, wieder in landwirtschaftliche Kultur genommen werden könnte,

2. forstwirtschaftlich nutzbar, wenn seine Grundfläche in zulässiger Weise aufgeforstet werden könnte, soweit nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften der Rekultivierung oder Aufforstung entgegenstehen.

(5) Beschränkungen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die land- oder forstwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(6) Werden in einem Vertrag getrennt voneinander liegende Grundstücke veräußert, für die nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b unterschiedliche Mindestgrößen gelten, ist dieses Gesetz auf die Grundstücke anzuwenden, deren Grundfläche die für das jeweilige Grundstück maßgebende Mindestgröße überschreitet.

(7) Bildet das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. Der Zusammenhang wird durch Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Straßengesetzes oder durch Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, nicht unterbrochen.

(8) Alle in diesem Gesetz genannten Bestimmungen des Bundes- und des Landesrechts sind in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

#### § 2 ASVG – Besonderer Geltungsbereich

(1) An Stelle der in § 1 Abs. 1 bestimmten Mindestgrößen wird zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur für Grundstücke auf den in der Anlage verzeichneten Gemarkungen der Landkreise Lörrach, Waldshut, Schwarzwald-Baar-Kreis, Konstanz und Tuttlingen eine Mindestgröße von 10 Ar festgesetzt. Satz 1 findet keine Anwendung auf die Veräußerung von Grundstücken

1. an Gemeinden oder Gemeindeverbände, in deren Gebiet das Grundstück liegt,

2. an Träger der öffentlichen Wasserversorgung wenn das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet nach § 51 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes oder in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet liegt, in dem vorläufige Anordnungen nach § 52 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes getroffen worden sind,

3. die ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt werden.

(2) Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die in § 1 Abs. 1 genannten Mindestgrößen auch in anderen, in geeigneter Weise zu bezeichnenden Teilen des Landesgebiets auf bis zu 10 Ar abzusenken,

2. zu bestimmen, dass in den in Absatz 1 Satz 1 oder nach Nummer 1 bezeichneten Landesteilen

a) die Genehmigung eines nach § 3 genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts über die in § 7 Abs. 1 und 2 genannten Gründe hinaus versagt oder mit Nebenbestimmungen nach §§ 8 oder 9 versehen,

b) ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung über die in § 13 Abs. 1 und 2 genannten Gründe hinaus beanstandet

werden kann, soweit dies in dem jeweils betroffenen Teil des Landesgebiets zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur erforderlich ist.

(3) Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz wird ermächtigt, die Anlage zu Absatz 1 durch Rechtsverordnung zu ändern, wenn dessen Anpassung im Falle von Vereinbarungen zwischen Deutschland und der Schweiz über die Änderung der Abgrenzung der deutschen Zollgrenzzone erforderlich ist.

#### § 17 ASVG – Voraussetzung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens

(1) Wird ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von § 1 mit einer Mindestgröße von zwei Hektar durch Kaufvertrag veräußert, so hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht für alle vom Kaufvertrag



erfassten landwirtschaftlichen Grundstücke, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 bedarf und die Landwirtschaftsbehörde zu der Auffassung gelangt, dass die Genehmigung nach § 7 zu versagen wäre. Das Vorkaufsrecht kann vom Siedlungsunternehmen auch dann ausgeübt werden, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Im besonderen Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn das Grundstück eine Mindestgröße von 10 Ar hat. Das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz tritt an die Stelle des Vorkaufsrechts nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11.8.1919 (RGBl. I S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 14 des Gesetzes vom 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149, 1169), in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn die Veräußerung nach § 4 keiner Genehmigung bedarf oder der Verpflichtete das Grundstück an seinen Ehegatten, Lebenspartner oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

(3) Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in dem Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. Dem Siedlungsunternehmen gegenüber gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(4) Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung für das Land oder für Teile des Landes die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht unterliegen, auf mehr als zwei Hektar und für eine beschränkte Zeit auch auf weniger als zwei Hektar festsetzen, wenn dies zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur oder zur Abwehr erheblicher Gefahren für die Agrarstruktur erforderlich ist. Satz 1 gilt für Änderungen der in Absatz 1 Satz 3 festgesetzten Mindestgröße entsprechend.

(5) Die Vorschriften des Reichssiedlungsergänzungsgesetzes vom 4.1.1935 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-2, veröffentlichten bereinigten Fassung in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

## 2. Bayern

### a) Denkmalschutz

Ein für unbewegliche Gegenstände relevantes Vorkaufsrecht ist nicht vorgesehen.

Art. 19 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 25.6.1973 (BayRS 2242-1-WFK; zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.4.2017 (GVBl. S. 70) gilt nur für bewegliche Gegenstände.

### b) Naturschutz, Forstrecht; Fischereigesetz

#### aa) Art. 39 BayNatSchG

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.2.2011, in Kraft getreten am 1.3.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.7.2018 (GVBl. 604)

##### Art. 39 Vorkaufsrecht

(1) Dem Freistaat Bayern sowie den Bezirken, Landkreisen, Gemeinden und kommunalen Zweckverbänden stehen Vorkaufsrechte zu beim Verkauf von Grundstücken,

1. auf denen sich oberirdische Gewässer einschließlich von Verlandungsflächen, ausgenommen Be- und Entwässerungsgräben, befinden oder die daran angrenzen,

2. die ganz oder teilweise in Naturschutzgebieten, Nationalparks, als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten oder in geplanten Naturschutzgebieten ab Eintritt der Veränderungsverbote nach Art. 54 Abs. 3 liegen,

3. auf denen sich Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder als solche einstweilig sichergestellte Schutzgegenstände befinden.

Dies gilt auch bei Vertragsgestaltungen, die in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag nahezu gleichkommen. 3 Liegen die Merkmale der Nrn. 1 bis 3 nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. 4 Ist die Restfläche für den Eigentümer nicht mehr in angemessenem

Umfang baulich oder wirtschaftlich verwertbar, so kann er verlangen, dass der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt wird.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der freien Natur rechtfertigen.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Kreisverwaltungsbehörde. Soweit der Freistaat Bayern das Vorkaufsrecht in den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wegen des Bedürfnisses der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der freien Natur für sich ausübt, vertritt ihn die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen an den von ihr verwalteten oberirdischen Gewässern. Die Mitteilung gemäß § 469 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über die in Abs. 1 Sätze 1 und 2 genannten Verträge ist in allen Fällen gegenüber der Kreisverwaltungsbehörde abzugeben. Der Freistaat Bayern hat jedoch das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen Vorkaufsberechtigten nach Abs. 1 auszuüben, wenn dieser es verlangt. Wollen mehrere Vorkaufsberechtigte nach Abs. 1 von ihrem Recht Gebrauch machen, so geht das Vorkaufsrecht des Freistaates Bayern den übrigen Vorkaufsrechten vor. Innerhalb der Gebietskörperschaften einschließlich der kommunalen Zweckverbände bestimmt sich das Vorkaufsrecht nach den geplanten Maßnahmen, wobei überörtliche den örtlichen Vorhaben vorgehen. In Zweifelsfällen entscheidet das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat im Einvernehmen mit der obersten Naturschutzbehörde.

(4) Die Vorkaufsrechte gehen unbeschadet bundesrechtlicher Regelungen allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor, rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten jedoch nur, wenn diese nach dem 1. August 1973 bestellt worden sind oder bestellt werden. Sie bedürfen nicht der Eintragung in das Grundbuch. 3 Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

(5) Die Vorkaufsrechte können auch zugunsten eines überörtlichen gemeinnützigen Erholungsflächenvereins oder zugunsten von gemeinnützigen Naturschutz-, Fremdenverkehrs- und Wandervereinen, in den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 auch zugunsten des Bayerischen Naturschutzfonds ausgeübt werden, wenn diese einverstanden sind. Wird das Vorkaufsrecht zugunsten der in Satz 1 genannten Vereine ausgeübt, ist das Einvernehmen der Immobilien Freistaat Bayern erforderlich. 3 Äußert sich dieses nicht innerhalb eines Monats, ist davon auszugehen, dass gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts keine Bedenken bestehen.

(6) In den Fällen der Abs. 3 und 5 kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande. Im Fall des Abs. 5 haftet der ausübende Vorkaufsberechtigte für die Verpflichtungen aus dem Kauf neben dem Begünstigten als Gesamtschuldner.

(7) §§ 463 bis 468, 469, 471, 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 BGB sind anzuwenden.

(8) Abweichend von § 464 Abs. 2 BGB kann der Vorkaufsberechtigte den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. 2 In diesem Fall ist der Verpflichtete berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. 3 Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 BGB entsprechend anzuwenden.

(9) Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt ist.

## **bb) Art. 21 BayFiG (unabhängige Koppelfischereirechte)**

Bayerisches Fischereigesetz (BayFiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2008 (GVBl 2008, S. 840), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.5.2018 (GVBl. S. 230)

### Art. 21 BayFiG – Vorkaufsrecht bei Verkauf eines vom Grundstück unabgängigen Koppelfischereirechts

(1) Verkauft ein Fischereiberechtigter ein von einem Grundstück unabhängiges Koppelfischereirecht an einen nicht Koppelfischereiberechtigten, so sind zunächst die übrigen Mitfischereiberechtigten und nach diesen die auf der gleichen Wasserstrecke sonst Fischereiberechtigten zum Vorkauf nach Maßgabe der §§ 463 bis 468, des § 469 Abs. 1 und der §§ 470, 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs berechtigt.

(2) Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate, beginnend mit dem Empfang der Mitteilung über die Veräußerung.

(3) <sup>1</sup> Ist das verkaufte Recht auf den Käufer übergegangen, so können die Vorkaufsberechtigten das ihnen nach Abs. 1 zustehende Vorkaufsrecht dem Käufer gegenüber ausüben. <sup>2</sup> Dem Verkäufer gegenüber erlischt das Vorkaufsrecht mit der Übertragung des Fischereirechts.

(4) Der Verkäufer hat die Vorkaufsberechtigten von der Übertragung unverzüglich zu benachrichtigen.

(5) Machen mehrere Gleichberechtigte von dem Vorkaufsrecht Gebrauch, so ist vorbehaltlich einer Vereinbarung über die Person des in den Kauf Eintretenden das Fischereirecht unter den Vorkaufsberechtigten zu versteigern.

### c) Sonstiges: Almgesetz

Gesetz über den Schutz der Almen und die Förderung der Almwirtschaft (Almgesetz) vom 28.4.1932 (BayRS 7817-2-E), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.4.2001 (GVBl. S. 140)

#### Art. 3 BayAlmG (Vorkaufsrecht der übrigen Teilhaber am Almgrundstück oder am Almrecht)

(1) Veräußert ein Teilhaber seinen Anteil an einem gemeinschaftlichen Almgrundstück oder einem gemeinschaftlichen Almrecht ganz oder zum Teil ohne sein landwirtschaftliches Anwesen, so sind die übrigen Teilhaber zum Vorkauf berechtigt, wenn sie durch eine Bestätigung der zuständigen Behörde nachweisen, dass sie den Anteil für ihre eigene Wirtschaft benötigen.

(2) Das Vorkaufsrecht hat Vorrang vor allen durch Rechtsgeschäft bestellten Vorkaufsrechten, es sei denn, dass diese bereits bei In-Kraft-Treten des Gesetzes bestehen; es bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

(3) Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrecht beträgt zwei Monate

(4) Im Übrigen finden auf das Vorkaufrecht die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechende Anwendung.

## 3. Berlin

### a) Denkmalschutz

Kein denkmalschutzrechtliches Vorkaufsrecht mehr.

§ 18 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz) vom 24.4.1995 (GVBl. 1995, S. 274) wurde durch das Zweite Gesetz zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung vom 14.12.2005 (GVBl. 2005, 754, 755) mit Wirkung zum 25.12.2005 aufgehoben.

### b) Naturschutz, Forstrecht

#### aa) Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013

#### § 53 Vorkaufsrecht (zu § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Abweichend von § 66 Absatz 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes steht dem Land Berlin ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken,

1. die in Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen oder

2. auf denen sich oberirdische Gewässer befinden.

Liegen die Merkmale des Satzes 1 Nummer 1 und 2 nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so ist § 66 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.

(2) Abweichend von § 66 Absatz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes kann das Land sein Vorkaufsrecht auch zu Gunsten der Stiftung Naturschutz Berlin oder anderer Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des

öffentlichen Rechts ausüben, wenn der Begünstigte zustimmt. In diesem Fall tritt der Begünstigte an die Stelle des Landes.

### **bb) Waldgesetz**

Das bisherige Vorkaufsrecht nach § 7 LWaldG Berlin a. F. **entfiel** mit Inkrafttreten des neuen Landeswaldgesetzes (Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes – LWaldG) vom 16.9.2004, GVBl. Berlin 2004, 391. Das neue Gesetz trat zum 29.9.2004 in Kraft. Gleichzeitig trat das LWaldG vom 30.1.1979 (GVBl. 1979, S. 177) außer Kraft. Das früher geltende Vorkaufsrecht fand sich in § 7 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes (LWaldG) vom 30.1.1979 (GVBl. 1979, 177).

### **bb) § 7 LFischG (selbständige Fischereirechte)**

Berliner Landesfischereigesetz (LFischG) vom 19.6.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.2.2018 (GVBl. S. 160)

#### § 7 Übertragung von selbständigen Fischereirechten

(1) Ein beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehendes übertragbares Fischereirecht kann nur ungeteilt übertragen werden, es sei denn, alle Teile werden anderen Fischereirechten auf derselben Gewässerstrecke zugeschlagen. Die Zulässigkeit der Teilung hängt von der Zustimmung der oberen Fischereibehörde ab. Übertragungsverträge bedürfen der notariellen Beurkundung und der Genehmigung durch die obere Fischereibehörde.

(2) Für das Genehmigungsverfahren sind die §§ 9 bis 11 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091, 1652, 2000), das zuletzt durch Artikel 2 Nr. 22 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden.

(3) Sind mit einem selbständigen Fischereirecht Nebenrechte, insbesondere zum Trocknen von Netzen, zum Fischen auf überschwemmten Wiesen oder zur Rohrnutzung, oder Verpflichtungen verbunden, so gehen sie zugleich auf den Erwerber über.

(4) An selbständigen Fischereirechten, die neben anderen Fischereirechten an denselben Gewässergrundstücken bestehen, hat zunächst der Inhaber eines Fischereirechts an demselben Gewässergrundstück ein Vorkaufsrecht; nimmt er dieses nicht binnen sechs Monaten wahr, so kann es das Land Berlin binnen einer weiteren Frist von sechs Monaten wahrnehmen. Die §§ 504 bis 508, 509 Abs. 1, § 510 Abs. 1, §§ 511 bis 513 des Bürgerlichen Gesetzbuches finden Anwendung.

(5) Die Veränderung der Rechtsstellung an Fischereirechten ist binnen eines halben Jahres der oberen Fischereibehörde anzuzeigen, auch wenn diese Veränderung im Grundbuch eingetragen ist.

(6) Geht ein Fischereirecht oder ein Anteil an einem solchen von Todes wegen auf mehrere Personen über oder wird ein Grundstück, mit dem ein Fischereirecht verbunden ist, von mehreren Personen erworben, so kann die Fischerei für Rechnung der Anteilberechtigten nur durch einen hierfür bestellten Vertreter oder durch Verpachtung ausgeübt werden.

### **c) Sonstiges**

Sonstige Vorkaufsrechte bestehen in Berlin nicht.

## **4. Brandenburg**

### **a) Denkmalschutz**

Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.1991 (GVBl. 1991, S. 311) i. d. F. durch Gesetz vom 24.5.2004 (Neufassung GVBl. 2004, 215) sieht kein Vorkaufsrecht vor.

### **b) Naturschutz, Forstrecht**

**aa) § 26 BbgNatSchAG**

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.1.2013 (GVBl. I Nr. 3), berichtigt am 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

§ 26 Vorkaufsrecht

(1) Dem Land steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die ganz oder teilweise in Nationalparks, Naturschutzgebieten oder Gebieten liegen, die als Naturschutzgebiet einstweilig sichergestellt sind. Satz 1 gilt auch für Grundstücke, die als künftiges Naturschutzgebiet einer Veränderungssperre nach § 9 Absatz 2 Satz 3 in Verbindung mit § 22 Absatz 3 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin das Grundstück an den Ehepartner oder die Ehepartnerin, eingetragenen Lebenspartner oder eingetragene Lebenspartnerin oder einen Verwandten oder eine Verwandte ersten Grades veräußert. Das Vorkaufsrecht steht dem Land nicht zu bei einem Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Grundstück für den Naturschutz, die Landschaftspflege oder die naturnahe Erholung verwendet werden soll. Die vorgesehene Verwendung ist bei der Ausübung des Vorkaufsrechts anzugeben.

(3) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf Teilflächen beschränkt, kann der Eigentümer oder die Eigentümerin verlangen, dass sich der Verkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt, wenn die Restfläche wirtschaftlich nicht mehr in zumutbarer Weise verwertbar ist.

(4) Das Vorkaufsrecht wird durch die Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege geltend gemacht, der gegenüber auch die Mitteilung gemäß § 469 des Bürgerlichen Gesetzbuches abzugeben ist. Das Vorkaufsrecht des Landes geht rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten im Range vor und tritt hinter Vorkaufsrechten aufgrund öffentlichen Bundesrechts zurück; es bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend. Die Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege kann bereits vor dem Verkauf eines Grundstücks oder eines Teils davon erklären, dass sie das Vorkaufsrecht nicht ausüben wird; eine solche Erklärung gilt nur innerhalb von zwei Jahren nach ihrem Zugang.

(5) Das Vorkaufsrecht kann vom Land auf Antrag zugunsten von Körperschaften des öffentlichen Rechts und von anerkannten Naturschutzvereinigungen ausgeübt werden. Dazu muss die Zahlung des Kaufpreises sichergestellt sein; insbesondere kann das Land vom Begünstigten die Leistung einer Sicherheit verlangen. Die Naturschutzziele sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Brandenburg im Grundbuch dauerhaft zu sichern; der Begünstigte ist verpflichtet, deren Eintragung zuzustimmen. Liegen mehrere Anträge vor, so haben Anträge von Gemeinden Vorrang. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande.

(6) Das Vorkaufsrecht kann vom Land auch zugunsten von Vereinen oder Stiftungen, die sich nach ihrer Satzung überwiegend dem Naturschutz und der Landschaftspflege im Land oder Teilen des Landes Brandenburg widmen und aufgrund ihrer bisherigen Tätigkeit Gewähr für eine sachgerechte Förderung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bieten, ausgeübt werden, wenn der Begünstigte dem schriftlich zugestimmt hat. Der Eigentumserwerb muss im Zusammenhang mit einem Naturschutzprojekt des Vereins oder der Stiftung stehen. Absatz 5 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend.

**bb) § 6 BbgFischG (selbständige Fischereirechte)**

Fischereigesetz für das Land Brandenburg vom 13.5.1993 (GVBl. I S. 178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2010 (GVBl. I Nr. 28)

§ 6 BbgFischG – Übertragung von selbstständigen Fischereirechten

(1) Selbstständige Fischereirechte sind nur ungeteilt und mit allen Nebenrechten und Verpflichtungen übertragbar, es sei denn, die Übertragung erfolgt an den Eigentümer des belasteten Gewässergrundstücks. Personen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 und 2 können Fischereirechte, die mit dem Eigentum an einem anderen Grundstück als dem Gewässergrundstück verbunden sind, als selbstständige Fischereirechte erwerben. Übertragungsverträge bedürfen der notariellen Beurkundung und der Genehmigung durch die Fischereibehörde.

(2) Für das Genehmigungsverfahren sind die §§ 9 bis 11 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091, bereinigt S. 1652 und 2000) entsprechend anzuwenden.

(3) Auf selbstständige Fischereirechte besteht ein Vorkaufsrecht für den Eigentümer des belasteten Gewässers. Auf selbstständige Fischereirechte an staatlichen Gewässern besteht ein vorrangiges Vorkaufsrecht des Landes Brandenburg. Das Vorkaufsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Verkaufsangebot durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht wird.

### **c) Straßengesetz**

Brandenburgisches Straßengesetz i.d.F. vom 28.7.2009 (GVBl. I/09, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GVBl. I/18 Nr. 37)

#### § 40 StraßenG Bbg – Veränderungssperre

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen, dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Übernahme durch den Träger der Straßenbaulast wesentlich wertsteigernde oder den geplanten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). (...)

(...)

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger der Straßenbaulast an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.

### **d) Belegungsbindungsgesetz**

Belegungsbindungsgesetz des Landes Brandenburg vom 26.10.1995 (GVBl. I S. 256). Gemäß § 7 ist das Gesetz zum 31.12.2013 außer Kraft getreten.

#### § 4 Abs. 1

(1) Die §§ 2 bis 2b, 4 bis 7, 12, 18, 19 bis 21, 24 bis 27 des Wohnungsbindungsgesetzes finden für die nach diesem Gesetz belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend Anwendung; insbesondere kann die zuständige Stelle Wohnungen ganz oder teilweise gemäß § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes von den Belegungsbindungen freistellen, sofern nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht besteht. Die aufgrund des § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes erlassene Rechtsverordnung findet in der jeweils geltenden Fassung ebenfalls entsprechende Anwendung.

(2) ...

#### § 7

Dieses Gesetz tritt am 1.1.1996 in Kraft. Es tritt am 31.12.2013 außer Kraft.

#### § 2b WoBindG – Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

(1) Wird eine öffentlich geförderte Mietwohnung, die in einer Eigentumswohnung umgewandelt worden ist oder werden soll, an einen Dritten verkauft, so steht dem von der Umwandlung betroffenen Mieter das Vorkaufsrecht zu. Er kann das Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von sechs Monaten seit Mitteilung des Verfügungsberechtigten über den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages ausüben.

(2) Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Stirbt der Mieter, so geht es auf denjenigen über, der nach den §§ 563 und 563a oder als Erbe nach § 564 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt. Im übrigen gelten die Vorschriften der §§ 504 bis 509, 510 Abs. 1, §§ 511 bis 513 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2b aufgeh. mWv 1.1.2002 durch Gesetz v. 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376).

**e) Sonstiges**

Sonstige gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen in Brandenburg nicht.

## 5. Bremen

**a) Denkmalschutz**

Ein denkmalschutzrechtliches Vorkaufsrecht ist im Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 27.5.1975 (Brem. GBl.1975, S. 265), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (Brem.GBl. S. 631), nicht vorgesehen.

**b) Naturschutz, Forstrecht**

Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BremNatG) vom 27.4.2010 (Brem. GBl. 2010, S. 315), in Kraft getreten am 8.5.2010, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18.12.2018 (Brem.GBl. S. 651)

§ 32 NatSchG

(1) Über § 66 Absatz 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes hinaus steht dem Land ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken, die in Landschaftsschutzgebieten liegen oder auf denen sich ein nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop befindet.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 und in den Fällen des § 66 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes übt die oberste Naturschutzbehörde das Vorkaufsrecht aus und in den Fällen, des § 66 Absatz 1 Nummer 3 des Bundesnaturschutzgesetzes die untere Naturschutzbehörde.

**c) Sonstiges**

Sonstige Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

## 6. Hamburg

**a) Denkmalschutz**

Das Denkmalschutzgesetz vom 5.4.2013 (HmbGVBl. 2013, S. 142) sieht ein Vorkaufsrecht nicht vor.

**b) Naturschutz, Forstrecht**

Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11.5.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.5.2014 (HmbGVBl. S. 167)

§ 18 a HmbBNatSchAG – Vorkaufsrecht (zu § 66 Absatz 3 BNatSchG)

Abweichend von § 66 Absatz 3 Satz 4 BNatSchG kann die für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständige Behörde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall ist die oder der Verpflichtete berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt die oder der Verpflichtete vom Vertrag zurück, trägt die Freie und Hansestadt Hamburg die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes.

**c) Hamburgisches Wassergesetz**

Vorkaufsrecht nach § 55b des Hamburgischen Wassergesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.3.2005, (HbgGVBl. 2005, S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.12.2012 (HmbGVBl. S. 510. 519)

#### § 55a WasserG Hbg – Veränderungssperre bei Maßnahmen des öffentlichen Hochwasserschutzes

(1) Vom Beginn der Auslegung des Plans im Planfeststellungsverfahren für eine öffentliche Hochwasserschutzanlage oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 HmbVwVfG), dürfen auf den vom Plan unmittelbar betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden hiervon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anwendung von § 74 Absatz 2 Sätze 2 und 3 HmbVwVfG und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.

(2) Dauert die Veränderungssperre länger als drei Jahre, so kann der Eigentümer oder der sonst zur Nutzung Berechtigte für danach entstehende Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Der Eigentümer kann ferner Entschädigung durch Übernahme der betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Fläche in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so kann der Eigentümer die Enteignung des Eigentums an der Fläche verlangen.

#### § 55b WasserG Hbg – Vorkaufsrecht für den öffentlichen Hochwasserschutz

Der Freien und Hansestadt Hamburg steht beim Verkauf von Grundstücken ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu

1. an den betroffenen Flächen in den Fällen des § 55 a Abs. 1 Satz 1,
2. an den Flächen, die an eine öffentliche Hochwasserschutzanlage angrenzen und für den Zwecke des Hochwasserschutzes gegenwärtig oder zukünftig benötigt werden.

Das Vorkaufsrecht geht unbeschadet bundesrechtlicher Regelungen allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor und bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. § 28 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I, Seite 2142, 1998 I Seite 137) findet sinngemäß Anwendung.

### **d) Hamburgisches Wegegesetz**

Hamburg hat eine Veränderungssperre und ein Vorkaufsrecht bei Planfeststellungsverfahren für Straßen und Wege eingeführt. § 15a des Hamburgischen Wegegesetzes lautet in der Fassung durch das 16. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes vom 21.11.2006 (GVBl. Hamburg 2006, 562, 563); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2017 (HmbGVBl. S. 361)

#### § 15a HmbWegeG – Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan nach § 73 Absatz 3 HmbVwVfG einzusehen, dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Erteilung von Auflagen im Sinne von § 74 Absatz 2 Satz 2 HmbVwVfG und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.

(2) Dauert die Veränderungssperre über vier Jahre, können die Eigentümerinnen und Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile Entschädigung verlangen. Sie können ferner Entschädigung durch Übernahme der betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Fläche in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer die Enteignung des Eigentums an der Fläche verlangen.

(3) In den Fällen von Absatz 1 Satz 1 steht dem Vorhabenträger an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht geht unbeschadet bundesrechtlicher Regelungen allen anderen



Vorkaufsrechten im Range vor und bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. § 28 BauGB findet sinngemäß Anwendung.

### e) Hafentwicklungsgesetz

Das Vorkaufsrecht nach § 13 des Hafentwicklungsgesetzes steht ab 1.10.2005 der „Hamburg Port Authority“ zu, nur mehr subsidiär der Stadt Hamburg selbst (Gesetz zur Errichtung der Hamburg Port Authority – Hamburg Port Authority Errichtungsgesetz - vom 29.6.2005, HmbGVBl. S. 256, 262).

§ 13 des Hafentwicklungsgesetzes vom 25.1.1982 (HmbGVBl. 1982, S. 19), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2017 (HmbGVBl. S. 359)

#### § 13 Hmb HafenEG - Vorkaufsrecht

(1) <sup>1</sup> Der Hamburg Port Authority steht an allen Flächen im Hafengebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

<sup>2</sup> Es hat den Rang vor allen anderen Vorkaufsrechten und bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

<sup>3</sup> § 28 Absätze 1 und 2 BauGB gilt sinngemäß. <sup>4</sup> Soweit die Hamburg Port Authority ihr Vorkaufsrecht nach Satz 1 nicht ausübt, steht dieses der Freien und Hansestadt Hamburg zu.

(2) <sup>1</sup> Übersteigt der vereinbarte Kaufpreis die im Falle einer Enteignung des Grundstücks zu zahlende Entschädigung, so sind die Vorkaufsberechtigten gemäß Absatz 1 berechtigt, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den von ihnen zu zahlenden Betrag auf den Entschädigungswert herabzusetzen. <sup>2</sup> Die Vertragsparteien sind hierzu vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. <sup>3</sup> Auf Verlangen einer Vertragspartei hat der jeweilige Vorkaufsberechtigte ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen. <sup>4</sup> Durch das Verlangen wird die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts bis zum Eingang des Gutachtens unterbrochen; das gilt entsprechend, wenn der jeweilige Vorkaufsberechtigte von sich aus ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt und dies den Parteien vor Ablauf der Frist mitteilt.

(3) <sup>1</sup> Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Herabsetzung des Kaufpreises (Absatz 2) vom Vertrag zurückzutreten. <sup>2</sup> Das Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen, soweit

1. das veräußerte Grundstück im Geltungsbereich eines Planes nach § 14 liegt oder
2. die Enteignung des Grundstücks nach den Festsetzungen eines Enteignungsplanes oder eines Planes nach anderen gesetzlichen Vorschriften zulässig wäre.

<sup>3</sup> Besteht das Rücktrittsrecht nur für einen Teil des Grundstücks, so kann in dem Bescheid nach Absatz 2 der Entschädigungswert für den anderen Teil gesondert festgesetzt werden.

(4) <sup>1</sup> Der Rücktritt (Absatz 3) ist sowohl gegenüber dem Käufer als auch gegenüber der Hamburg Port Authority oder der Freien und Hansestadt Hamburg zu erklären. <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die §§ 346 bis 348, 350 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. <sup>3</sup> Im Falle des Rücktritts trägt derjenige, der das Vorkaufsrecht ausüben wollte, die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des festgesetzten Entschädigungswerts.

(5) <sup>1</sup> Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Hamburg Port Authority oder die Freie und Hansestadt Hamburg über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden ist oder ein Urteil nach § 20 Absatz 1 Satz 2 rechtskräftig festgestellt hat, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte, und wenn der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. <sup>2</sup> Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der zuständigen Behörde.

(6) <sup>1</sup> Wer ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks hatte, bevor das Vorkaufsrecht der Hamburg Port Authority oder der Freien und Hansestadt Hamburg nach diesem Gesetz oder anderen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach dem Hafenerweiterungsgesetz vom 30.10.1961 mit den Änderungen vom 10.12.1963 und 21.1.1974 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt 1961 Seite 339, 1963 Seite 229, 1974 Seite 12), begründet worden ist, kann für die ihm durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Vermögensnachteile von demjenigen, der das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, Entschädigung verlangen. <sup>2</sup> Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet die zuständige Behörde.

## **f) Seilbahngesetz**

Hamburgisches Seilbahngesetz vom 18. Februar 2004 (HmbGVBl. 2004, 101) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.12.2012 (HmbGVBl. S. 510, 519)

### § 12 Veränderungssperre und Vorkaufsrecht

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes - HmbVwVfG - vom 9. November 1977 [HmbGVBl. S. 333, 402], zuletzt geändert am 27. August 1997 [HmbGVBl. S. 441]), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und zur Errichtung oder Unterhaltung von Anlagen (§ 74 Absatz 2 HmbVwVfG) und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.

(2) Dauert die Veränderungssperre über vier Jahre, können die Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile Entschädigung verlangen.

(3) In den Fällen von Absatz 1 Satz 1 steht dem Vorhabenträger an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.

## **g) Staatsvertragliche Vorkaufsrechte**

### **aa) Linearbeschleuniger**

Gesetz zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein über die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Linearbeschleunigers vom 8.7.1998 (HmbGVBl. 1998, 106)

### § 4 Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 VwVfG), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden oder von einer wirksamen Genehmigung erfasst sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und Anlagen und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.

(2) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile vom Träger des Vorhabens eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. 2 Sie können anstelle einer Entschädigung in Geld vom Träger des Vorhabens die Übernahme der von dem Plan betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Grundstücke in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. 3 Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer den Antrag auf Entziehung des Eigentums an den Flächen bei der örtlich zuständigen Enteignungsbehörde stellen.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger des Vorhabens ein Vorkaufsrecht an den betroffenen Flächen zu. Die §§ 504 bis 514 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

### **bb) Freie-Elektronen-Laser**

Gesetz zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein über die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Freie-Elektronen-Lasers im Röntgenlaserbereich vom 30.11.2004 (HmbGVBl. 2004, 459)

§ 4 Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 VwVfG), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden oder von einer wirksamen Genehmigung erfasst sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und Anlagen und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.

(2) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile vom Träger des Vorhabens eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Sie können anstelle einer Entschädigung in Geld vom Träger des Vorhabens die Übernahme der von dem Plan betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Grundstücke in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer den Antrag auf Entziehung des Eigentums an den Flächen bei der örtlich zuständigen Enteignungsbehörde stellen.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger des Vorhabens ein Vorkaufsrecht an den betroffenen Flächen zu. Die §§ 463 bis 473 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

(4) Abweichend von Absatz 3 Satz 2 kann der Träger des Vorhabens den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall ist die bzw. der Verpflichtete berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Tritt die bzw. der Verpflichtete vom Vertrag zurück, trägt der Träger des Vorhabens die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes.

## 7. Hessen

### a) Denkmalschutz

Das Hessische Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18/2016 S. 211), sieht ein Vorkaufsrecht nicht vor

### b) Naturschutz, Forstrecht

Durch die Neufassung des Hessischen Naturschutzgesetzes wurde das bisherige naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht in § 40 HessNatSchG a.F. **ab 8.12.2006 abgeschafft** (Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG – in der Fassung durch das Gesetz zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hessischen Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften, GVBl. Hessen 2006 I, 619).

Hessen hat mit Bekanntmachung vom 20.1.2014 bis zum Ablauf des 31.12.2014 auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 17.3.2014, Nr. 12, S. 268):

„Bekanntmachung über den Verzicht des Vorkaufsrechts nach § 66 BNatSchG bis zum 31.12.2014  
Das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erklärt hiermit, dass das Land bis zum Ablauf des 31.12.2014 auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), verzichtet.  
VI 7 A – 088g 04.01-1/2012, *StAnz.* 12/2014 S. 268“

Die Verzichtsfrist wurde nicht verlängert.

In der mit Wirkung vom 5.11.2014 in Kraft getretenen Verordnung zur Übertragung von Befugnissen der Landesregierung zum Erlass von Rechtsverordnungen und zur Bestimmung von Zuständigkeiten in den Bereichen Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Delegations- und Zuständigkeitsverordnung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz –LFNDZustV) v. 29.10.2014 (verkündet als Art. 1 der Verordnung zur Neufassung der Delegations- und Zuständigkeitsverordnung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz und zur Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Glücksspielgesetz v. 29.10.2014 (GVBl. 2014 S. 255) sind naturschutzrechtliche Zuständigkeiten in Hessen neu geregelt worden.

Nach § 4 der Verordnung ist jetzt das jeweilige Regierungspräsidium u.a. zuständig ...

“3. für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 66 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes  
(...)”

### c) Sonstiges

Sonstige Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

## 8. Mecklenburg-Vorpommern

### a) Denkmalschutz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 6.1.1998 (GVOBl. 1998, S. 12); zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.6.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

#### § 22 DenkmalSchG M-V – Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich Denkmale befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Es darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten, Lebenspartner oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und bei Erbbaurechten.

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrages ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruches auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruches des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(3) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerb als Eigentümer in das Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

(4) Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten einer anderen juristischen Person ausüben; bei juristischen Personen des Privatrechts besteht diese Befugnis nur, sofern die dauernde Erhaltung der in oder auf einem Grundstück liegenden Baudenkmale oder ortsfesten Bodendenkmale zu den satzungsmäßigen Aufgaben der juristischen Person gehört und bei Berücksichtigung aller Umstände gesichert ist. Absatz 1

Satz 2 und 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten eines anderen nur ausüben, wenn ihr die Zustimmung des Begünstigten vorliegt.

## **b) Naturschutz, Forstrecht**

### **aa) § 34 NatSchAG**

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.2.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.7.2018 (GVOBl. M-V S. 221)

#### § 34 NatSchAG M-V – Vorkaufsrecht

(1) Abweichend von § 66 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes steht dem Land im Fall des § 66 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bundesnaturschutzgesetzes kein Vorkaufsrecht zu.

(2) Abweichend von § 66 Absatz 3 Satz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes ist das Vorkaufsrecht ferner ausgeschlossen, wenn das Grundstück zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb veräußert wird, mit dem es eine Einheit bildet.

(3) Veräußerer und Erwerber haben den Inhalt des geschlossenen Vertrages der obersten Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zweier Monate nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden.

(4) Das Vorkaufsrecht des Landes wird durch Verwaltungsakt der obersten Naturschutzbehörde gegenüber dem Veräußerer ausgeübt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

(5) Abweichend von § 66 Absatz 4 kann das Land sein Vorkaufsrecht auch zu Gunsten der Stiftung Umwelt- und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern oder anderer Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts ausüben, wenn der Begünstigte zustimmt. In diesem Fall tritt der Begünstigte an die Stelle des Landes. Für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet das Land neben dem Begünstigten.

### **bb) § 26 WaldG**

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27.7.2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.7.2018 (GVOBl. M-V S. 219)

#### § 26 WaldG MV – Vorkaufsrecht des Landes

(1) Das Land hat ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück, das ganz oder teilweise im oder am landeseigenen Wald liegt. Als Grundlage für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes veröffentlicht die oberste Forstbehörde eine Flächenkulisse. Bei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht in der veröffentlichten Flächenkulisse aufgeführten Grundstücken wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt.

(2) Das Vorkaufsrecht des Landes wird durch Verwaltungsakt der obersten Forstbehörde gegenüber dem Veräußerer ausgeübt.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes dient. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Verwendungszweck gemäß Satz 1 anzugeben. Das Land darf sein Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn das Grundstück an einen Familienangehörigen nach § 8 Nummer 2 Grundstücksverkehrsgesetz verkauft wird.

(4) Das Vorkaufsrecht des Landes bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten im Rang vor und tritt hinter öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten aufgrund Bundesrechts zurück. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.

(5) Das Land kann sein Vorkaufsrecht zu Gunsten einer anderen Person des öffentlichen Rechts ausüben. In diesem Fall besteht das Vorkaufsrecht, wenn das Grundstück ganz oder teilweise im oder am Wald dieser Person liegt und auf deren Antrag durch die oberste Forstbehörde im Verzeichnis nach Absatz 1 veröffentlicht wurde. Die Absätze 2 bis 4 geltend entsprechend.

## **c) Sonstiges**

Gesetz zur Errichtung der Landesforstanstalt vom 11.7.2005 (GVOBl. M-V 2005, 326), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.5.2011 (GVOBl. M-V S. 311, 322)

#### § 9 LFAErG MV – Vermögen

(1) Zum 1.1.2006 geht das im Landeseigentum stehende und durch die Landesforstverwaltung verwaltete Vermögen, einschließlich der Grundstücke und Gebäude der Forstverwaltung, auf die Landesforstanstalt unentgeltlich über. Ausgenommen hiervon ist das durch die Nationalparkverwaltung verwaltete Eigentum. Die oberste Forstbehörde stellt im Einvernehmen mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung die von dem Vermögensübergang betroffenen Grundstücke auf der Grundlage einer Flurstücksliste Wald, einer Liste bebauter Liegenschaften und einer Liste sonstiger Liegenschaften nach ihrer Bezeichnung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch fest und ersucht auf der Grundlage darüber erstellter Verzeichnisse das zuständige Grundbuchamt um die Berichtigung des Grundbuchs. In die Flurstücksliste Wald werden die Flurstücke aufgenommen, die sich im Landeseigentum befinden, bisher von der Landesforstverwaltung verwaltet wurden und Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes sind. Bei Flächen mit unterschiedlicher Nutzung entscheidet über die Aufnahme in die Liste die überwiegende Nutzungsart. Die zum Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Verpflichtungen des Landes sowie Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf Grundstücke, die zur Erfüllung von Naturschutzaufgaben des Landes erforderlich sind und zu deren Einhaltung das Land gegenüber Dritten verpflichtet ist, sind auf Verlangen des Landes grundbuchlich zu sichern. Die oberste Naturschutzbehörde bestimmt im Einvernehmen mit der obersten Forstbehörde die Grundstücke und die Gestaltung der Sicherheit.

(2) Die Landesregierung wird ermächtigt, weitere Flächen durch Rechtsverordnung unentgeltlich auf die Landesforstanstalt zu übertragen. Sie kann diese Befugnis ganz oder teilweise auf das für Forsten zuständige Ministerium übertragen.

(3) Die Landesforstanstalt kann Flächen veräußern. Sie kann die Erlöse zur Bildung von Rücklagen verwenden.

(4) Die Landesforstanstalt kann mit Zustimmung des Landtages verpflichtet werden, Forstvermögen zu veräußern und den Erlös an den Landeshaushalt abzuführen.

(5) Das Land hat einen Anspruch auf unentgeltliche Rückübertragung hinsichtlich der im Eigentum der Landesforstanstalt stehenden Grundstücke. Dieser Anspruch darf nur geltend gemacht werden, soweit die Grundstücke für öffentliche Zwecke des Landes Mecklenburg-Vorpommern benötigt werden. Der Landesforstanstalt sind Eigeninvestitionen auf diesen Grundstücken zu erstatten. Der Anspruch ist von der für die Aufgabe jeweils zuständigen obersten Landesbehörde im Einvernehmen mit der obersten Forstbehörde und dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung geltend zu machen.

(6) Das Land hat ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der im Eigentum der Landesforstanstalt stehenden Grundstücke. Das Vorkaufsrecht darf nur aus Gründen des überwiegenden Gemeinwohls ausgeübt werden. § 26 Abs. 2 und 4 des Landeswaldgesetzes gilt entsprechend.

## 9. Niedersachsen

### **a) Denkmalschutz**

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.5.2011 (Nds. GVBl. S. 135) sieht ein Vorkaufsrecht nicht vor.

### **b) Naturschutz, Forstrecht**

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.2.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), in Kraft getreten am 1.3.2010

#### § 40 NAGBNatSchG – Vorkaufsrecht (zu § 66 BNatSchG)

(1) Ergänzend zu § 66 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde auch durch Verordnung an Grundstücken in bestimmten Gebieten, die die Voraussetzungen des § 23 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, ein Vorkaufsrecht des Landes begründen; § 14 Abs. 4 dieses Gesetzes und die Registrierungspflicht nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Abs. 9 dieses Gesetzes gelten entsprechend.

(2) Im Liegenschaftskataster ist ein nachrichtlicher Hinweis auf das Vorkaufsrecht einzutragen.

(3) <sup>1</sup> Die Naturschutzbehörde übt das Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt aus. <sup>2</sup> Der Verwendungszweck ist bei der Ausübung des Vorkaufsrechts näher anzugeben. <sup>3</sup> Wird das Grundstück nicht in angemessener Zeit für den angegebenen Zweck verwendet, so kann der frühere Käufer verlangen, dass ihm das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises übereignet wird. <sup>4</sup> Dieses Recht erlischt, wenn ihm die Übereignung angeboten wird und er das Angebot nicht binnen drei Monaten annimmt.

(4) Das Land haftet neben den nach § 66 Abs. 4 BNatSchG begünstigten Dritten für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.

(5) <sup>1</sup> Wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts jemandem, dem bereits vor Entstehung des Vorkaufsrechts ein vertraglich begründetes Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, ein Vermögensnachteil zugefügt, so ist er angemessen zu entschädigen. <sup>2</sup> § 42 Abs. 1 und 2 gilt entsprechend.

### c) Sonstiges

Sonstige Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

## 10. Nordrhein-Westfalen

### a) Denkmalschutz

§ 32 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz, GV NW 1980 S. 226/SGV NW 224), der ein Vorkaufsrecht vorsah, wurde durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW 1997, S. 430, 438) aufgehoben.

### b) Naturschutz, Forstrecht

Für **vor dem 25.11.2016** abgeschlossene Grundstückskaufverträge steht dem Träger der Landschaftsplanung nach § 36a des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.7.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.3.2010 (GV. NRW. S. 185) ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

#### § 36a LG – Gesetzliches Vorkaufsrecht

Dem Träger der Landschaftsplanung steht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans für die Umsetzung der im Landschaftsplan nach §§ 20, 22, 23 sowie 26 getroffenen Festsetzungen ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht steht dem Träger der Landschaftsplanung nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Das Vorkaufsrecht darf bei bebauten Grundstücken nur ausgeübt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes anders nicht zu verwirklichen sind. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist sowie bei einer Veräußerung zwischen Lebenspartnern oder Lebenspartnerinnen einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Beabsichtigt der Träger das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes oder für einen abgegrenzten Landschaftsraum nicht auszuüben, ist dies durch den Träger zu beschließen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Für **ab dem 25.11.2016** veräußerte Grundstücke gilt § 74 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz-LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 934)

#### § 74 LNatSchG NRW – Vorkaufsrecht (Abweichung von § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Abweichend von § 66 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes steht dem Land ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken, die in Naturschutzgebieten, in FFH-Gebieten oder in Nationalparks liegen, sofern das jeweilige Grundstück im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Verzeichnis nach Absatz 6 aufgeführt ist.

- (2) Ausgeübt wird das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 durch die höhere Naturschutzbehörde.
- (3) Das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 kann zugunsten der Kreise und kreisfreien Städte (Träger der Landschaftsplanung), von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts und anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie zugunsten von landesweit tätigen Naturschutzstiftungen des privaten Rechts auf deren Antrag ausgeübt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter im Sinne des § 66 Absatz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes und des Satzes 1 setzt voraus, dass diese die zum Erwerb notwendigen Mittel den Berechtigten zur Verfügung stellen oder diese erstatten.
- (4) Das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 steht dem Vorkaufsrecht auf den Gebieten des Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Range gleich.
- (5) Über § 66 Absatz 3 Satz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes hinaus erstreckt sich das Vorkaufsrecht nicht auf den Verkauf eines Rechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (6) Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz führt und veröffentlicht ein Verzeichnis über die Grundstücke, für die das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 besteht. Jede Notarin und jeder Notar darf das Verzeichnis elektronisch einsehen. Die jeweilige Einsichtnahme sowie das vom Verzeichnis der Notarin oder dem Notar jeweils zur Verfügung gestellte Ergebnis der Einsichtnahme wird dauerhaft gespeichert.

### c) Sonstiges: Straßen- und Wegegesetz

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen i.d.F. vom 23.9.1995 (GV NW S. 1028, berichtigt in GV NW 1996, S. 81), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

#### § 12 StrWG NRW – Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrecht

- (1) Bei Einziehung einer Straße kann der frühere Eigentümer, wenn das Eigentum nach § 10 Abs. 1 übergegangen war, innerhalb eines Jahres verlangen, dass ihm das Eigentum ohne Entschädigung zurückübertragen wird.
- (2) Waren die für die eingezogene Straße in Anspruch genommenen Grundstücke außerhalb eines Enteignungsverfahrens durch Vertrag erworben, so steht dem jeweiligen Eigentümer des durch den ursprünglichen Erwerb verkleinerten Grundstücks ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Durch eine Rückübertragung des Eigentums nach Absatz 1 wird dieses Vorkaufsrecht nicht berührt.
- (3) Auf das Vorkaufsrecht (Absatz 2) sind die §§ 504 bis 510, 513, 1098 Abs. 2, 1099 bis 1102 und 1103 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch.

#### § 40 StrWG NRW – Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

- (1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, in dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Übernahme durch den Träger der Straßenbaulast wesentlich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden.  
(...)
- (4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger der Straßenbaulast an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.

## 11. Rheinland-Pfalz

### a) Denkmalschutz

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.12.2014 (GVBl. S. 245).

#### § 32 DenkmalSchG RhP – Vorkaufsrecht

- (1) Wird ein Grundstück, auf dem sich ein unbewegliches Kulturdenkmal (§ 4 Abs. 1) befindet, verkauft, steht der Gemeinde, bei überörtlicher Bedeutung auch dem Lande, ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht



des Landes geht dem Vorkaufsrecht der Gemeinde im Range vor. Das für Denkmalpflege zuständige Ministerium übt das Vorkaufsrecht zugunsten des Landes aus. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch die Erhaltung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder Lebenspartner oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(2) Die untere Denkmalschutzbehörde leitet eine Anzeige nach § 12 Abs. 2 Satz 1, die ein Grundstück betrifft, auf dem sich ein unbewegliches Kulturdenkmal befindet, unverzüglich an die Gemeinde weiter. Teilt der Eigentümer der Gemeinde nach Abschluß des Kaufvertrages dessen Inhalt schriftlich mit, so kann die Gemeinde nur binnen zwei Monaten das Vorkaufsrecht ausüben. Unterläßt der Eigentümer diese Mitteilung, so kann die Gemeinde ihn bis zum Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige nach Satz 1 hierzu auffordern; der Eigentümer ist verpflichtet, dieser Aufforderung unverzüglich Folge zu leisten. Nach Eingang der Mitteilung gilt die gleiche Zweimonatsfrist wie in Satz 2. Unterläßt die Gemeinde die fristgerechte Aufforderung, so erlischt ihr Vorkaufsrecht für diesen Verkaufsfall. Die §§ 463 und 464 Abs. 2, die §§ 465 bis 468, 471 und 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Die Sätze 1 bis 7 gelten für das Vorkaufsrecht des Landes entsprechend.

## **b) Naturschutz, Forstrecht**

Landesnaturenschutzgesetz vom 6.10.2015 (LNatSchG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

### § 34 LNatSchG – Vorkaufsrecht (Ergänzung zu § 66 BNatSchG)

(1) Das Vorkaufsrecht wird bei der oberen Naturschutzbehörde mit einem elektronischen System verwaltet, das von allen Beteiligten zu nutzen ist. Auf Voranfrage wird mitgeteilt, ob die Merkmale für ein Vorkaufsrecht bestehen. Mitteilungen sind ohne Unterschrift verbindlich. Liegen die Merkmale für ein Vorkaufsrecht vor, ist der Kaufvertrag nach Abschluss zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts der oberen Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ohne Unterschrift und Siegel verbindlich. Die Entscheidung, mit der das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage des Kaufvertrags und ergeht durch Verwaltungsakt.

(2) Das Land kann sein Vorkaufsrecht auch zugunsten anderer Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts, anerkannter Naturschutzvereinigungen sowie der juristischen Personen nach § 13 Abs. 4 Satz 1 ausüben, wenn die oder der Begünstigte zustimmt. In diesem Fall tritt die oder der Begünstigte an die Stelle des Landes. Für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet das Land neben der oder dem Begünstigten.

## **c) Sonstiges: Landesstraßengesetz**

Landesstraßengesetz vom 1.8.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.5.2018 (GVBl. S. 92).

### § 7 StraßenG RhP – Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

(1) Vom Beginn der Auslegung des Planes im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen, dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Übernahme durch den Träger der Straßenbaulast wesentlich wertsteigernde oder den geplanten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. (...)

(...)

(6) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger der Straßenbaulast an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.

## 12. Saarland

### a) Denkmalschutz

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13.6.2018 (Amtsbl. S. 358)

#### § 15 SDschG – Vorkaufsrecht

(1) Den Gemeinden steht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich Baudenkmäler oder Bodendenkmäler befinden, die in die Denkmalliste eingetragen sind, ein Vorkaufsrecht zu. Es darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Kulturdenkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück an ihren Ehegatten oder seine Ehegattin oder eine Person, mit der sie oder er in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt, verkauft. Gleiches gilt für einen Verkauf an Personen, die mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind.

(2) Das Vorkaufsrecht kann zugunsten einer anderen juristischen Person des öffentlichen Rechts ausgeübt werden, wenn dies der dauerhaften Erhaltung des Kulturdenkmals dient. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer juristischen Person des Privatrechts ist zulässig, wenn die dauernde Erhaltung des Kulturdenkmals zu den satzungsgemäßen Aufgaben der juristischen Person gehört und bei Berücksichtigung aller Umstände gesichert erscheint. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer oder eines anderen setzt deren oder dessen Zustimmung voraus.

(3) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zweier Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden. Veräußerin oder Veräußerer und Erwerberin oder Erwerber haben der Gemeinde den Inhalt des geschlossenen Vertrags unverzüglich nach dessen Abschluss mitzuteilen. Die §§ 463 bis 467, § 469 Absatz 1, die §§ 471, 1098 Absatz 1 Satz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden.

(4) Das Vorkaufsrecht geht unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor und bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

(5) Dem Land steht beim Kauf von unter Schutz gestellten beweglichen Kulturdenkmälern ein Vorkaufsrecht zu. Es darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn die Kulturdenkmäler der Öffentlichkeit zugänglich gemacht oder in ihrer Gesamtheit erhalten werden sollen. Absatz 1 Satz 3, Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 gelten entsprechend; die §§ 463 bis 467, § 469 Absatz 1 und § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden.

### b) Naturschutz, Forstrecht

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland – Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) — vom 5.4.2006, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

#### § 13 NatSchG Saar – Vorkaufsrecht

(1) Den Gemeinden stehen in ihrem Gebiet Vorkaufsrechte beim Kauf von Grundstücken zu,

1. auf denen oberirdische Gewässer liegen, die an oberirdische Gewässer angrenzen oder sich in deren unmittelbarer Nähe befinden,
2. auf denen sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 22, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 39 Abs. 1 Satz 1 befinden,
3. die in Naturschutzgebieten gemäß § 16 oder Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten gemäß § 24 liegen.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Erholung in der freien Landschaft rechtfertigen. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin das Grundstück an seine Ehepartnerin oder ihren Ehepartner oder seinen Lebenspartner oder ihre Lebenspartnerin oder an eine Person veräußert, die mit ihm oder ihr in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(3) Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts sind § 28 des Baugesetzbuchs in der Fassung der - Bekanntmachung vom 23.9. 2004 (BGBl. I S. 2414) mit Ausnahme des Absatzes 2 Satz 3 und 4 sowie § 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden. Das Vorkaufsrecht geht unbeschadet bundesrechtlicher Regelungen allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor und bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. Das Vorkaufsrecht kann innerhalb der Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs auf das Land, die Landkreise oder den Regionalverband Saarbrücken übertragen und von diesen ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten und mit Zustimmung einer juristischen Person des Privatrechts ausgeübt werden, die sich nach ihrer Satzung überwiegend dem Naturschutz im Saarland widmet und die Gewähr für eine sachgerechte Förderung der Ziele des Naturschutzes bietet. Der Anspruch auf Eigentumsübertragung steht in diesem Fall der Begünstigten zu. Für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag haftet die Körperschaft, der das Vorkaufsrecht zusteht, neben der Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

### c) Sonstiges

Sonstige Vorkaufsrechte bestehen nicht.

## 13. Sachsen

### a) Denkmalschutz (§ 17 SächsDSchG)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3.3.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)

#### § 17 SächsDSchG – Vorkaufsrecht

(1) Wird ein Grundstück, auf dem sich ein unbewegliches Kulturdenkmal befindet, verkauft, steht der Gemeinde vorbehaltlich der Entscheidung nach Satz 3, bei überörtlicher Bedeutung des Kulturdenkmals auch dem Freistaat Sachsen ein Vorkaufsrecht zu. Der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen ist für die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Freistaat Sachsen zuständig. Es geht dem Vorkaufsrecht der Gemeinde im Range vor.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die Erhaltung eines Kulturdenkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder an eine andere Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(3) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Bei Kulturdenkmalen mit überörtlicher Bedeutung leitet die Gemeinde die Mitteilung unverzüglich an die zuständige Behörde des Freistaates weiter; der Verpflichtete kann die Mitteilung an die Landesbehörde selbst vornehmen. Die Frist nach Absatz 4 Satz 1 beginnt in diesem Fall mit dem Zugang der Mitteilung bei der Landesbehörde. Geht der Gemeinde eine Anzeige nach § 16 Abs. 2 zu, so kann sie den Verpflichteten binnen eines Monats zur unverzüglichen Abgabe der Mitteilung nach Absatz 1 auffordern. Unterlässt die Gemeinde die fristgerechte Aufforderung, so erlischt das Vorkaufsrecht für diesen Verkaufsfall.

(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die §§ 463 bis 469 Abs. 1 und § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

### b) Naturschutz, Forstrecht, Wasserrecht

**aa) § 38 SächsNatSchG**

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.2013 (SächsGVBl. S. 782, 786)

§ 38 SächsNatSchG - Vorkaufsrecht

§ 66 BNatSchG findet keine Anwendung.

**bb) § 27 SächsWaldG**

Das vormalige Vorkaufsrecht mit dinglicher Wirkung (§ 1098 Abs. 2 BGB) zugunsten der Gemeinde und des Landes (GVBl. 1992, S. 137; geändert durch Gesetz vom 6.6.2013, SächsGVBl. S. 451) wurde durch Gesetz vom 2.4.2014 mit Wirkung zum 1.5.2014 aufgehoben.

**b) Sonstiges: Straßen- und Wegegesetz**

Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz – SächsStrG) vom 21.1.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.2.2016 (SächsGVBl. S. 78)

§ 40 Veränderungssperre

(1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Abs. 3 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Übernahme durch den Träger der Straßenbaulast wesentlich wertsteigernde oder den geplanten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden hiervon nicht berührt. In den Fällen des Satzes 1 steht dem Träger der Straßenbaulast an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.

(2) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, so können die Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile vom Träger der Straßenbaulast eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Sie können ferner die Übernahme der vom Plan betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Grundstücke in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zu Stande, so können die Eigentümer die Durchführung des Enteignungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die allgemeinen Vorschriften über die Enteignung.

(3) § 37 Abs. 4 gilt entsprechend.

## 14. Sachsen-Anhalt

**a) Denkmalschutz**

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. S. 368, ber. in GVBl. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

§ 11 DenkmalSchG LSA – Vorkaufsrecht

(1) Wird ein Grundstück, auf dem sich ein unbewegliches, geschütztes Kulturdenkmal befindet, verkauft, steht der Gemeinde, bei überörtlicher Bedeutung auch dem Land, ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht des Landes geht dem Vorkaufsrecht der Gemeinde im Range vor. Die obere Denkmalschutzbehörde übt das Vorkaufsrecht zu Gunsten des Landes aus. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch ein unbewegliches geschütztes Kulturdenkmal erhalten wird oder erhebliche Schäden an diesem beseitigt werden. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten, seinen Eingetragenen Lebenspartner oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(2) Die untere Denkmalschutzbehörde leitet eine Anzeige nach § 17, die ein Grundstück betrifft, auf dem sich ein unbewegliches geschütztes Kulturdenkmal befindet, unverzüglich an die Gemeinde weiter. Teilt der Eigentümer der Gemeinde nach Abschluss des Kaufvertrages dessen Inhalt schriftlich mit, so kann die Gemeinde nur binnen zwei Monaten das Vorkaufsrecht ausüben. Unterlässt der Eigentümer diese Mitteilung, so kann die Gemeinde ihn bis zum Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige nach Satz 1 hierzu auffordern. Der Eigentümer ist verpflichtet, dieser Aufforderung unverzüglich Folge zu leisten. Nach Eingang der Mitteilung gilt die gleiche Zweimonatsfrist wie in Satz 2. Unterlässt die Gemeinde die fristgerechte Aufforderung, so erlischt das Vorkaufsrecht für diesen Verkaufsfall. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509, 512, 1098 Abs. 2 und §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten einer anderen Person des öffentlichen Rechts ausüben oder zu Gunsten einer juristischen Person des Privatrechts, wenn die dauernde Erhaltung der in oder auf einem Grundstück liegenden Kulturdenkmale zu den satzungsgemäßen Aufgaben der juristischen Person gehört und bei Berücksichtigung aller Umstände gesichert ist. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten eines anderen nur äußern, wenn ihr die Zustimmung des Begünstigten vorliegt. Die Sätze 1 bis 8 gelten für das Vorkaufsrecht des Landes entsprechend.

## **b) Naturschutz, Forstrecht, Fischereigesetz**

### **aa) § 31 NatSchG**

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

#### § 31 NatSchG LSA – Vorkaufsrecht

(1) Dem Land steht anders als nach § 66 Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken,

1. die in einem Nationalpark, einem Nationalen Naturmonument, einem Naturschutzgebiet oder als solchem einstweilig gesicherten Gebiet liegen oder die Bestandteil eines Großschutzgebietes sind, insbesondere dann, wenn diese Grundstücke zur Bildung von Kernzonen erforderlich sind,

2. auf denen sich ein Naturdenkmal befindet oder

3. auf denen sich oberirdische Gewässer befinden.

(2) Das Vorkaufsrecht wird durch die untere Naturschutzbehörde ausgeübt, der gegenüber auch die Mitteilung des Inhaltes des Kaufvertrages zu erfolgen hat. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht wird durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt.

(3) Anders als nach § 66 Abs. 3 Satz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn

1. der Bund, ein Land oder eine Kommune an dem Rechtsgeschäft beteiligt ist,

2. das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt,

3. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten, seinen Eingetragenen Lebenspartner oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist, oder

4. das Grundstück mit einem landwirtschaftlichen Betrieb verkauft wird und mit diesem eine Einheit bildet.

### **bb) § 8 FischG (selbständige Fischereirechte)**

Fischereigesetz (FischG) vom 31.8.1993 (GVBl. LSA S. 464), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.1.2011 (GVBl. LSA S. 6)

#### § 8 FischG – Übertragung selbständiger Fischereirechte, Vorkaufsrecht

(1) Ein selbstständiges Fischereirecht kann nur ungeteilt vererbt oder übertragen werden, es sei denn, die Übertragung erfolgt an den Eigentümer des belasteten Gewässergrundstücks. Ein Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Dies gilt auch für die Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb des Fischereirechts.

(2) Ein selbstständiges Fischereirecht, das neben anderen selbstständigen Fischereirechten an denselben Gewässergrundstücken besteht (Koppelfischereirecht), kann nur auf den Eigentümer des

Gewässergrundstücks oder auf den Inhaber eines anderen selbstständigen Fischereirechts an diesem Gewässergrundstück übertragen werden. Eine Erbengemeinschaft kann ein solches Recht auch auf einen Miterben übertragen.

(3) Mit dem Fischereirecht verbundene Nebenrechte oder Verpflichtungen gehen auf den Erwerber über.

(4) Bei Fischereirechten an Gewässern gemäß § 5 Abs. 2 steht dem Land, bei Fischereirechten an künstlichen Bundeswasserstraßen steht dem Bund, bei Fischereirechten an anderen Gewässern steht dem Gewässereigentümer ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen eines Monats nach Mitteilung des Kaufvertrags an den Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden. Die §§ 463 bis 469 Abs. 1, §§ 472 und 473 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

### c) Sonstiges

Sonstige Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

## 15. Schleswig-Holstein

### a) Denkmalschutz

Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30.12.2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sieht ein Vorkaufsrecht nicht vor.

### b) Naturschutz, Forstrecht, Fischereigesetz

#### aa) § 50 LNatSchG

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.2.2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 773)

#### § 50 LNatSchG – Vorkaufsrecht

- (1) Abweichend von § 66 Absatz 1 BNatSchG steht dem Land 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 Meter an Natura 2000-Gebieten 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 Meter 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 Verbleib in ihrem oder seinem Eigentum wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Die für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständige Naturschutzbehörde kann durch Allgemeinverfügung, die öffentlich bekannt zu geben 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) Abweichend von § 66 Absatz 3 Satz 3 BNatSchG haben die beurkundende Notarin oder der beurkundende Notar sowie die Verkäuferin oder der Verkäufer 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 oder der beurkundenden Notarin oder des beurkundenden Notars nach Satz 1 ersetzt.

- (4) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge erforderlich ist.
- (5) 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 §§ 463 bis 468, 469 Absatz 2, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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.
- (6) Das Vorkaufsrecht kann auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts und anerkannten Naturschutzvereinigungen ausgeübt werden.

### **bb) § 16 WaldG**

Das Vorkaufsrecht nach dem Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 5.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 773) wurde durch das Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 13.7.2011 (GVOBl. Schl.-H. 2011, S. 225) mit Wirkung zum 29.7.2011 aufgehoben.

*Der bis 28.7.2011 geltende § 16 des Landeswaldgesetzes i.d.F. vom 5.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, S. 461) lautete:*

#### § 16 WaldG SH – Vorkaufsrecht

- (1) Dem Land steht ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das ganz oder teilweise in einem Schutz- oder Naturwald liegt.
- (2) Das Vorkaufsrecht des Landes wird durch Verwaltungsakt der obersten Forstbehörde gegenüber der veräußernden Person ausgeübt; das Land darf sein Vorkaufsrecht nicht ausüben, wenn das Grundstück an Familienangehörige im Sinne von § 8 Nr. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes vom 28.7.1961 (BGBl. 1 S. 1091, 1652, 2000), zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 22 des Gesetzes vom 8.12.1986 (BGBl. 1 S. 2191) verkauft wird.
- (3) Das Vorkaufsrecht des Landes bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten im Rang vor und tritt hinter öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten auf Grund Bundesrechts zurück. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.
- (4) Das Land kann sein Vorkaufsrecht zu Gunsten eines Kreises, einer Gemeinde, einer sonstigen der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts, einer sonstigen Naturschutzstiftung oder eines Naturschutzvereins ausüben, wenn die begünstigte Person zustimmt. In diesem Fall tritt die begünstigte Person an die Stelle des Landes. Für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet das Land neben der oder dem Begünstigten.

### **cc) § 9 LFischG (selbständige Fischereirechte)**

Fischereigesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesfischereigesetz – LFischG) vom 10.2.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 211), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2018 (GVOBl. Schl.-H S. 690)

#### § 9 LFischG – Übertragung und Verkauf von Fischereirechten

- (1) Ein selbstständiges Fischereirecht kann durch Rechtsgeschäft übertragen werden. Das Rechtsgeschäft bedarf der notariellen Beurkundung. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des belasteten Gewässergrundstücks hat ein Vorkaufsrecht, das nur innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages an die Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden kann. Dies gilt nicht, wenn sich ein selbstständiges Fischereirecht über mehrere Gewässergrundstücke erstreckt. Die Vorschriften der §§ 463 bis 468, 469 Abs. 1 und § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden entsprechende Anwendung.
- (2) Ist das selbstständige Fischereirecht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden, das mit einem Recht Dritter belastet ist, so kann dieses Fischereirecht nur übertragen werden, wenn diese in öffentlich beglaubigter Form zustimmen, es sei denn, ihr Recht wird durch die Übertragung nicht berührt.

- (3) Sind mit dem selbstständigen Fischereirecht Nebenrechte, insbesondere zum Trocknen der Netze oder zur Rohrmutzung verbunden, so gehen auch diese mit dem Erwerb über.
- (4) Ist ein Gewässergrundstück mit mehreren selbstständigen Fischereirechten belastet, so können diese durch Rechtsgeschäft nur auf eine an dem gleichen Gewässergrundstück fischereiberechtigte Person oder an die Eigentümerin oder den Eigentümer des belasteten Gewässergrundstücks übertragen werden. Treten hierbei Vermögensnachteile auf, findet § 45 Anwendung. Absatz 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.
- (5) Beschränkte selbstständige Fischereirechte oder Küchenfischereirechte können nur ungeteilt vererbt oder durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur an die Eigentümerin oder den Eigentümer des belasteten Gewässergrundstücks übertragen werden. Absatz 1 Satz 1 und 3 und Absatz 4 Satz 2 gelten entsprechend.
- (6) Ist ein Gewässergrundstück mit mehreren beschränkten selbstständigen Fischereirechten oder Küchenfischereirechten belastet, so gilt Absatz 5 entsprechend.

### **c) Staatsvertragliches Vorkaufsrecht**

#### **aa) Linearbeschleuniger**

Gesetz zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein über die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Linearbeschleunigers vom 8.7.1998 (HmbGVBl. 1998, 106)

##### § 4 Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

- (1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 VwVfG), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden oder von einer wirksamen Genehmigung erfasst sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und Anlagen und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.
- (2) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile vom Träger des Vorhabens eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. 2 Sie können anstelle einer Entschädigung in Geld vom Träger des Vorhabens die Übernahme der von dem Plan betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Grundstücke in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. 3 Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer den Antrag auf Entziehung des Eigentums an den Flächen bei der örtlich zuständigen Enteignungsbehörde stellen.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger des Vorhabens ein Vorkaufsrecht an den betroffenen Flächen zu. Die §§ 504 bis 514 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

#### **bb) Freie-Elektronen-Laser**

Gesetz zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein über die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Freie-Elektronen-Lasers im Röntgenlaserbereich vom 30.11.2004 (HmbGVBl. 2004, 459)

##### § 4 Veränderungssperre, Vorkaufsrecht

- (1) Vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Absatz 3 VwVfG), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Veränderungen, die in rechtlich zulässiger Weise vorher begonnen worden oder von einer wirksamen Genehmigung erfasst sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden davon nicht berührt. Unzulässige Veränderungen bleiben bei der Anordnung von Vorkehrungen und Anlagen und im Entschädigungsverfahren unberücksichtigt.
- (2) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile vom Träger des Vorhabens eine angemessene Entschädigung



in Geld verlangen. Sie können anstelle einer Entschädigung in Geld vom Träger des Vorhabens die Übernahme der von dem Plan betroffenen Flächen verlangen, wenn es ihnen mit Rücksicht auf die Veränderungssperre wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Grundstücke in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt keine Einigung über die Übernahme zustande, so können die Eigentümerinnen und Eigentümer den Antrag auf Entziehung des Eigentums an den Flächen bei der örtlich zuständigen Enteignungsbehörde stellen.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 steht dem Träger des Vorhabens ein Vorkaufsrecht an den betroffenen Flächen zu. Die §§ 463 bis 473 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

(4) Abweichend von Absatz 3 Satz 2 kann der Träger des Vorhabens den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall ist die bzw. der Verpflichtete berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Tritt die bzw. der Verpflichtete vom Vertrag zurück, trägt der Träger des Vorhabens die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes.

#### **d) Sonstiges**

Sonstige Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

## **16. Thüringen**

#### **a) Denkmalschutz**

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) vom 14.4.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

##### § 30 ThürDSchG – Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich Kulturdenkmale befinden, ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere, wenn dadurch die dauernde Erhaltung eines Kulturdenkmals ermöglicht werden soll. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die §§ 463 bis 469 Abs. 1 und § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Nach Mitteilung des Kaufvertrages ist auf Ersuchen der Gemeinde ihr zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(3) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die des Dritten ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

(4) Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten einer anderen juristischen Person des öffentlichen Rechts ausüben. Absatz 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend. Die Ausübung des der Gemeinde zustehenden Vorkaufsrechts zu Gunsten einer juristischen Person des Privatrechts ist zulässig, wenn die dauernde

Erhaltung des auf oder in dem Grundstück liegenden Kulturdenkmals zu den satzungsmäßigen Aufgaben der juristischen Person gehört und bei Berücksichtigung aller Belange gesichert erscheint. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu Gunsten eines anderen nur ausüben, wenn ihr die notariell beglaubigte Zustimmung des Begünstigten vorliegt.

## **b) Naturschutz, Forstrecht**

### **aa) § 52 NatSchG**

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.8.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 745).

#### § 52 NatSchG – Vorkaufsrecht

(1) Den Kommunen und dem Land steht ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zu,

1. die ganz oder teilweise in Naturschutzgebieten, Nationalparks oder Biosphärenreservaten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten sowie in den in § 26 Abs. 2 übergeleiteten Schongebieten oder geschützten Feuchtgebieten liegen,

2. auf denen sich Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder als solche einstweilig sichergestellte Schutzgegenstände sowie nach § 26 Abs. 2 übergeleitete Flächennaturdenkmale oder geschützte Parks befinden.

Satz 1 findet auch Anwendung, wenn diese Regelung durch anderweitige Gestaltungen umgangen wird.

(2) Liegen die Merkmale des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 nur bei einem Teil des Grundstückes vor, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. Ist die Restfläche für den Eigentümer nicht mehr in angemessenem Umfang verwertbar, so kann er verlangen, dass der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt wird.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der Natur rechtfertigen.

(4) Das Vorkaufsrecht des Landes wird durch die obere Naturschutzbehörde, der gegenüber auch die Mitteilung nach § 469 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abgegeben ist, durch Verwaltungsakt ausgeübt.

(5) Das Land kann sein Vorkaufsrecht nach Absatz 1 auch zugunsten der Stiftung Naturschutz Thüringen, eines Trägers eines Naturschutzgroßprojekts oder zugunsten eines anerkannten Vereins ausüben, wenn der Begünstigte einverstanden ist. In diesem Falle tritt der Begünstigte an die Stelle des Landes

(6) Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch; es geht rechtsgeschäftlich bestellten Vorkaufsrechten im Range vor. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 BGB sind anzuwenden.

(7) Abweichend von Absatz 6 Satz 2 kann das Land den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesen Fällen ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts nach Absatz 4 vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 BGB entsprechend anzuwenden.

### **bb) § 17 ThürWaldG**

Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG -) vom 6.8.1993, in der Fassung vom 18.9.2008 (GVBl. S. 327), gültig seit 1.7.2008, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 765).

#### § 17 ThürWaldG - Vorkaufsrecht

(1) Den Gemeinden und dem Land steht das Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken in dieser Reihenfolge zu. Naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die untere Forstbehörde wirkt bei der Mitteilung des Kaufvertrages an die Gemeinde unterstützend mit.

(2) Das Vorkaufsrecht darf durch die öffentliche Hand nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Walderhaltung oder einer Verbesserung der Leistungen des Waldes für die Allgemeinheit dient. Zuständige Behörde für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Land ist die untere Forstbehörde.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nicht ausgeübt werden, wenn das Waldgrundstück an Familienangehörige bis zur Verwandtschaft dritten Grades oder zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, mit dem es eine wirtschaftliche Einheit bildet, verkauft wird.

(4) Gleiches gilt für Anteile an Gemeinschaftswald, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt.

(5) Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch, es geht rechtsgeschäftlich bestellten Vorkaufsrechten vor. Im Übrigen finden § 464 Abs. 2, §§ 465 bis 469 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung.

### **c) Belegungsbindung**

Seit 2003 besteht kein Vorkaufsrecht aus Belegungsbindung mehr.

### **d) Sonstiges**

Sonstige landesrechtliche Vorkaufsrechte bestehen in Thüringen nicht.