

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz



StMUV - Postfach 81 01 40 - 81901 München

Bundesnotarkammer
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

Landesnotarkammer Bayern
Ottostraße 10/III
80333 München

nachrichtlich: Landesamt für Umwelt

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
52h-U4502-2010/14-198

Telefon +49 (89) 9214-4332
Monika Fuchsgruber

München
08.02.2018

Vorkaufsrecht nach § 99a WHG und Art. 57a BayWG

Anlage:
Gesetzestext Art. 57a BayWG

Sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend das Vorkaufsrecht für Hochwasserschutzmaßnahmen nach § 99a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möchten wir Sie über den aktuellen Sachstand und das weitere Vorgehen informieren.

Der Bayerische Landtag hat das Gesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften am 07.02.2018 beschlossen. Das Gesetz tritt am 01.03.2018 in Kraft. Nach dem neuen Art. 57a des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) führt das LfU ein Verzeichnis über die Grundstücke, für die dem Freistaat Bayern ein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG zusteht. Das Vorkaufsrechtsregister wurde beim LfU eingerichtet und wird zeitgleich zum Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 01.03.2018 freigeschaltet. Ab diesem Zeitpunkt können die Notare elektronisch Einsicht in das Vorkaufsrechtsregister nehmen.

1. Verfahren

Das Verfahren wird sich wie folgt gestalten:

- Der Notar nimmt bei jedem sich anbahnenden Grundstücksverkauf – spätestens am Tag der Beurkundung - Einsicht in das digitale Vorkaufsrechtsverzeichnis und prüft die Aufführung des Grundstücks im Verzeichnis. Der Zugriff auf das digitale Vorkaufsrechtsregister erfolgt über eine von der Bundesnotarkammer eingerichtete neue Website, über die nur Notare Einsicht in das Register nehmen können. Hierfür ist eine Anmeldung mit der von der Bundesnotarkammer bereits individuell zugewiesenen Benutzerkennung und dem zugehörigen Kennwort, wie sie beispielsweise auch für den Zugang zum Zentralen Testamentsregister und zum Zentralen Vorsorgeregister genutzt werden, erforderlich. Es werden somit keine neuen Zugangsdaten benötigt.
- Die Suche im Vorkaufsrechtsregister erfolgt über die Angaben Gemeinde, Gemarkung und Flurstücksnummer. Der Notar erhält für jede Eingabe/jedes Grundstück ein Ergebnis angezeigt.
- Wenn das Grundstück nicht mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, besteht die Möglichkeit, ein Negativ-Attest zu erstellen und als Nachweis für die eigenen Unterlagen auszudrucken. Weitere Schritte sind für den Notar nicht veranlasst.
- Wenn das Grundstück mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, teilt der Notar dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt den Eintritt des Vorkaufrechtsfalls und den Inhalt des das Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrags mit. Aus dem Vorkaufsrechtsregister ist ersichtlich, ob es sich um eine staatliche oder kommunale Hochwasserschutzmaßnahme handelt, sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt und bei kommunalen Maßnahmen die zuständige Kommune. Zur Verfahrensbeschleunigung werden die Notare gebeten, bei kommunalen Hochwasserschutzmaßnahmen neben dem Wasserwirtschaftsamt auch die Kommune zu benachrichtigen.
- Ab der Mitteilung durch den Notar hat der Vorkaufsrechtsbegünstigte zwei Monate Zeit, das Vorkaufsrecht auszuüben.
- Die Erklärung über die Ausübung oder den Verzicht auf das Vorkaufsrecht ist gegenüber dem Verkäufer abzugeben. Wir haben die Wasserwirtschaftsämter gebeten, dem Notar einen Abdruck zukommen zu lassen.

2. Auskunftserteilung

- Nach Art. 57a BayWG führt das LfU das Vorkaufsrechtsregister.
- Die Einsicht in das Vorkaufsrechtsregister ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Grundsätzlich sind Anfragen zur Einsichtnahme an das LfU zu stellen.
- Notare dürfen das Verzeichnis elektronisch einsehen und bedürfen hierfür nicht der Darlegung eines berechtigten Interesses. Der elektronische Zugang besteht nur für Notare; eine Ausweitung auf Dritte ist rechtlich nicht zulässig.
- Grundstückseigentümer können sich an die Notare wenden und über die Notare erfragen, ob für ihr Grundstück ein Vorkaufsrecht besteht.
- Ein bloßes Kaufinteresse an einem Grundstück begründet für sich allein kein berechtigtes Interesse und wäre auch nur schwer nachzuweisen. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, eine Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen. Auch sie können sich damit an die Notare wenden.

3. Aktualisierung des Vorkaufsrechtsregisters

Die offizielle Aktualisierung des Verzeichnisses mit Rechtswirkung nach außen erfolgt alle sechs Monate jeweils zum 01.02. und 01.08. durch das LfU.

4. Allgemeinverfügung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes, Bekanntmachung des StMUV vom 29.11.2017 (Az. 52h-U4502-2010/14-163)

Die Allgemeinverfügung gilt insofern fort, als für Grundstücke, die nicht im Vorkaufsrechtsregister enthalten sind, mit der Allgemeinverfügung pauschal auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Horn
Ministerialrätin