



## Änderungsantrag

der Abgeordneten **Gudrun Brendel-Fischer, Dr. Otto Hünnerkopf, Angelika Schorer, Volker Bauer, Eric Beißwenger, Alexander Flierl, Dr. Martin Huber, Anton Kreitmair, Ludwig Freiherr von Lerchenfeld, Walter Nussel, Hans Ritt, Martin Schöffel, Tanja Schorer-Dremel, Thorsten Schwab, Klaus Steiner, Jürgen Ströbel, Walter Taubeneder CSU**

**zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften (Drs. 17/18835)**

Der Landtag wolle beschließen:

1. In § 1 Nr. 21 wird Art. 57a Abs. 3 BayWG wie folgt gefasst:  
„(3) Das Vorkaufsrecht beschränkt sich auf Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes und des natürlichen Rückhalts.“
2. § 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Nr. 2 wird wie folgt gefasst:  
„2. Abs. 8 wird aufgehoben.“
  - b) Es wird folgende Nr. 3 angefügt:  
„3. Der bisherige Abs. 9 wird Abs. 8.“

### **Begründung:**

**Zu § 1 Änderung des Bayerischen Wassergesetzes**  
Zu Nr. 1 neu:

§ 99a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) führt für die Länder ein Vorkaufsrecht an Grundstücken ein, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden. Art. 57a des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) regelt die Details hierzu in Anlehnung an das Vorkaufsrecht im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 39 Bayerisches Naturschutzgesetz).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH 29, 113; 32, 225) stellt das gesetzliche Vorkaufsrecht keine Enteignung dar, weder gegenüber dem Eigentümer, der ja den Kauf zu gleichen Bedingungen – jetzt nur mit einer staatlichen Stelle – abschließen kann, noch gegenüber dem Käufer, da die Chance des Käufers, das Eigentum an einem Grundstück erwerben zu können, kein enteignungsfähiges Recht darstellt.

Es besteht keine Pflicht, das Vorkaufsrecht auszuüben. Das Vorkaufsrecht soll es erleichtern, die für Maßnahmen des Hochwasserschutzes erforderlichen Flächen zu erwerben. § 99a Abs. 3 WHG stellt ausdrücklich klar, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn dies aus Gründen des Hochwasserschutzes oder des Küstenschutzes erforderlich ist. Damit werden die Interessen der Eigentümer hinreichend gewahrt.

Das Vorkaufsrecht steht nach § 99a WHG den Ländern zu. Art. 57a Abs. 2 Satz 1 BayWG legt konkret die Zuständigkeit der Wasserwirtschaftsämter zur Ausübung des Vorkaufsrechts fest, damit die vom Vorkaufsrecht Betroffenen feste Ansprechpartner haben.

Da das Vorkaufsrecht nach § 99a Abs. 4 Satz 1 WHG nicht der Eintragung im Grundbuch bedarf, ist es sinnvoll, ein Verzeichnis mit den entsprechenden Grundstücken zu führen. Andernfalls wäre es für die Betroffenen einschließlich der Notare und Notarinnen nur schwer feststellbar, ob ein wasserrechtliches Vorkaufsrecht besteht. Es würde die Gefahr bestehen, dass sich der Grundstücksverkehr zu sehr verlangsamten würde. Mit der Regelung in Art. 57a Abs. 1 BayWG wird eine gesetzliche Regelung für das Vorkaufsrechtsverzeichnis geschaffen. Die Eintragung im Verzeichnis nach Art. 57a BayWG wirkt konstitutiv. Nur wenn im Verzeichnis zum Zeitpunkt des Vertragschlusses eingetragen ist, dass an einem Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG besteht, kann das Vorkaufsrecht auch ausgeübt werden.

Das Vorkaufsrechtsverzeichnis wird als eine Liste der Grundstücke geführt, für die Vorkaufsrechte nach § 99a WHG bestehen; es bezeichnet die Grundstücke ausschließlich nach Gemarkung und Flurstücksnummer. Das Vorkaufsrechtsverzeichnis enthält keine Kopie von Grundbuchblättern, sondern ist lediglich eine Aufstellung von Flurnummern, auf die sich das Vorkaufsrecht bezieht. Das genügt für die Zwecke der eindeutigen Identifizierung der vom Vorkaufsrecht betroffenen Grundstücke. Personen (Grundstückseigentümer) werden erst durch Einsichtnahme in das Grundbuch bestimmbar.

Die Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht nach dem neuen § 99a WHG besteht, werden von den Wasserwirtschaftsämtern an das Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet. Die Wasserwirtschaftsämter (WWA) können laufend Grundstücke an das LfU zur Aufnahme in das Verzeichnis melden bzw. wieder löschen lassen, sofern die Voraussetzungen des § 99a WHG für ein Grundstück neu erfüllt sind bzw. weggefallen sind.

Das LfU gewährleistet, dass Eintragungen und Löschungen allein durch es selbst vorgenommen werden können.

Grundeigentümer treffen im Hinblick auf das Verzeichnis keinerlei Pflichten. Die Regelungen zur Einsicht in das Verzeichnis werden in Anlehnung an die Regelungen in der Grundbuchordnung gestaltet. Die Einsichtnahme erfordert die Darlegung eines berechtigten Interesses; dieses wird insbesondere vorliegen bei Grundstückseigentümern, Kreisverwaltungsbehörden, Wasserwirtschaftsämtern und Gerichten. Bei Notarinnen und Notaren bedarf es aufgrund ihres Amtes und ihrer Tätigkeit nicht der Darlegung eines berechtigten Interesses.

Die Einräumung eines elektronischen Zugangs für Notarinnen und Notare stellt eine erhebliche Verfahrenserleichterung für diese und das LfU dar, da voraussichtlich die Mehrzahl der Einsichtnahmen durch Notare erfolgen wird. Notare haben in der Regel auch elektronischen Zugriff auf das Grundbuch.

Das Vorkaufsrecht beschränkt sich auf Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes und des natürlichen Rückhalts. Hierunter fallen Grundstücke, die für bauliche Maßnahmen (z. B. Deichtrassen, Flutmulden, nicht jedoch reine Einstauflächen wie etwa in Flutpolderinnenräumen) benötigt werden. Grundstücke für reine Einstauflächen in Flutpolderinnenräumen werden bislang vom Freistaat Bayern nicht erworben. Die Mustervereinbarung des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit dem Bayerischen Bauernverband vom 10.12.2014

sieht nur die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Ausgleichszahlungen im Falle einer Überschwemmung zwischen 1. und 2. Deichlinie vor (Mustervereinbarung zweite Deichlinien in Kombination mit Überlaufstrecken). Entsprechend erstreckt sich das Vorkaufsrecht auch nicht auf reine Einstauflächen in Flutpolderinnenräume. Das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG erfasst nur Grundstücke für bereits konkret vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen für Hochwasserschutzmaßnahmen.

Der im Gesetzentwurf der Staatsregierung (Drs. 17/18835) enthaltene Art. 57a Abs. 3 BayWG wurde gestrichen. Die Möglichkeit der Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert des Grundstücks für den Fall, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet, wird im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht kritisch gesehen.

## **Zu § 2 Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes**

Zu Nr. 1 neu:

Die Möglichkeit der Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert des Grundstücks für den Fall, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet, wird im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht kritisch gesehen und daher aufgehoben.

Zu Nr. 2 neu:

Folgeänderung von Nr. 1.