

Wenn der Naturschutz Ihre Fläche will ...



Ein Graben reicht schon, damit die Behörde ihr Vorkaufsrecht geltend machen kann.

Foto: Dylka

Auch wenn Käufer und Verkäufer sich einig sind, kann jetzt die Naturschutzbehörde den geplanten Flächenkauf vereiteln – per Vorkaufsrecht. Wie Sie sich dagegen wappnen, erklärt Rechtsanwalt Dr. Tilman Giesen, Kiel.

Wer eine Fläche kauft, musste in bestimmten Fällen schon bislang damit rechnen, dass z.B. die Kommune oder die Siedlungsgesellschaft ihr Vorkaufsrecht ausübt. In einigen Regionen kommt jetzt ein neues Vorkaufsrecht zu Gunsten des Naturschutzes hinzu. Dafür sorgt das neue Bundesnaturschutzgesetz, das am 1. März in Kraft getreten ist. Danach können die Naturschutzbehörden ein Vorkaufsrecht geltend machen z.B. an Grundstücken,

- die in Nationalparks und Naturschutzgebieten liegen,
- auf denen sich Naturdenkmale, wie z.B. besondere Bäume, befinden und
- auf denen sich oberirdische Gewässer befinden, wie z.B. Flüsse, Bäche, Seen, Teiche, Gräben, Stauanlagen, Tränkekühen und Altarme.

In zahlreichen Bundesländern wird das Vorkaufsrecht des Bundesnaturschutzgesetzes umgesetzt. Für viele Regionen ist das ganz neu, in einigen Bundesländern gab es aber auch bislang schon ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht.

Aber egal, ob schon dagewesen oder neu – durch das Vorkaufsrecht können kaufwilligen Landwirten wertvolle Flächen durch die Lappen gehen. Das zeigen zwei Beispiele aus der Praxis:

Taktische Spielchen ...

■ Ein Landwirt kauft von einem Berufskollegen eine am See gelegene Ackerfläche. Wegen der Lage am See kann die Naturschutzbehörde ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Die Fläche soll dann für den geplanten Rundwanderweg um den See genutzt werden.

■ Ein Sonderkulturbetrieb erwirbt eine Spargelfläche, auf der sich ein Teich befindet. Für den Naturschutz ist die Fläche eigentlich uninteressant. Dennoch macht die Naturschutzbehörde ihr Vorkaufsrecht geltend. Der Grund: Die Behörde möchte eine andere, an der Steilküste gelegene Fläche des Landwirts erwerben. Dafür bietet die Behörde ihm „im Tausch“ die per Vorkaufsrecht erworbene Spargelfläche an...

Fakt ist: Die Naturschutzbehörden nutzen ihr Vorkaufsrecht vielfältig, mitunter auch als taktisches Mittel, um gewünschte Flächen in die Hand zu bekommen. Wenn Sie also eine „gefährdete“ Fläche kaufen wollen, sollten Sie sich schon vor oder bei Abschluss des Kaufvertrages gegen das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht wappnen. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten.

■ Sie sichern sich noch vor Abschluss des Kaufvertrages die langfristige Nutzung der Fläche, indem Sie sich vom Verkäufer ein Nießbrauchsrecht einräumen lassen oder die Fläche für 20 oder 30 Jahre vom Verkäufer pachten. Erst dann unterschreiben Sie den notariellen Kaufvertrag. Dann kann die Naturschutzbehörde ihr Vorkaufsrecht zwar trotzdem noch geltend machen. Aufgrund des Nießbrauchs bzw. des Pachtvertrages können Sie die Fläche dennoch langfristig für Ihre Zwecke nutzen. Wenn Sie Glück haben, wird die Naturschutzbehörde ihr Vorkaufsrecht wegen des Nießbrauchs bzw. des langfristigen Pachtvertrages u.U. gar nicht mehr gel-

tend machen. Dann werden Sie, wie geplant, neuer Eigentümer der Fläche.

■ Als Käufer einer Fläche können Sie dem Verkäufer im Kaufvertrag bestimmte, höchstpersönliche Leistungen zusagen, die praktisch nur Sie als Käufer erfüllen können. Das können Liefervereinbarungen oder Tauschgeschäfte für bestimmte Naturalien (Heu/Stroh, Holz, Mist...) sein, oder Sie verpflichten sich Ihrerseits dem Verkäufer ein bestimmtes Grundstück zu übertragen bzw. zu verpachten.

Solche Vereinbarungen machen die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Naturschutzbehörde im besten Fall unmöglich, weil sie die Leistungen nicht erfüllen kann. In der Praxis funktionieren solche

Verträge am besten unter Nachbarn, wenn die vereinbarten Leistungen sowie so üblich bzw. geplant sind.

■ Ebenfalls denkbar ist, dass Sie die Fläche gar nicht kaufen, sondern mit dem „Verkäufer“ eine GbR gründen und der „Verkäufer“ das Grundstück in die GbR einbringt. Anschließend kann der „Verkäufer“ erst den Gesellschaftsanteil und dann die Fläche auf Sie übertragen.

In diesem Fall scheitert das Vorkaufsrecht der Naturschutzbehörde daran, dass das Grundstück gar nicht verkauft wurde. Das ist die rechtlich sauberste, aber auch die teuerste Lösung. So muss zum Beispiel zweimal die Grunderwerbssteuer gezahlt werden.

Übrigens: Es hilft nicht, wenn Sie mit dem Verkäufer im Kaufvertrag eine Rücktrittsklausel, für den Fall vereinbaren, dass die Naturschutzbehörde ihr Vorkaufsrecht ausübt. Denn die Rücktrittsklausel ist in diesem Fall unwirksam. Auch wenn der Käufer oder der Verkäufer das Rücktrittsrecht beanspruchen, kann die Behörde ihr Vorkaufsrecht geltend machen.



Weitere Details finden Sie unter www.topagrار.com in der Rubrik Leserservice Recht.

www.topagrار.com

Anzeige

Kunde: BASF Capalo

Format: 2/3

Farbe: 4c