

Bekanntmachung

Allgemeinverfügung des Landkreises Altenburger Land über das Vorkaufsrecht des Landkreises nach § 66 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 31 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) und über den Online-Dienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur elektronischen Datenabfrage des Vorkaufsrechts

Der Landkreis Altenburger Land erlässt als untere Naturschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 4 ThürNatG folgende Allgemeinverfügung zum Vollzug des Vorkaufsrechts gemäß § 66 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 31 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ThürNatG:

1. Für alle Flurstücke, die zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages nicht in der digitalen Positivliste zum Vorkaufsrecht Naturschutz in Thüringen enthalten sind, besteht kein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht des Landkreises oder es wird auf die Ausübung des bestehenden Vorkaufsrechts des Landkreises verzichtet.

Für diese Flurstücke wird kein Einzelnegativzeugnis erteilt.

Der Link zum Online-Dienst für die digitale Datenabfrage der Positivliste wird auf folgender Website des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz bereitgestellt:
<https://tlubn.thueringen.de/vorkaufsrecht-naturschutz>.

2. Die Vereinbarung zwischen dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz und der Notarkammer Thüringen mit Festlegungen zur Nutzung des Online-Dienstes durch Notariate findet Anwendung.

3. Es gelten folgende Übergangsbestimmungen:

- a) Für Kaufverträge, die vor Inkrafttreten der Allgemeinverfügung beurkundet wurden, gilt das bisherige Verfahren.
- b) Vor Inkrafttreten der Allgemeinverfügung begonnene Verfahren auf Erteilung von Negativzeugnissen werden nach dem bisherigen Verfahren behandelt. Für Flurstücke, die nicht in der Positivliste liegen, entfällt jedoch die Abgabe an die obere Naturschutzbehörde.
- c) Bereits erteilte Negativzeugnisse behalten ihre Gültigkeit.

4. Die sofortige Vollziehung der Nummer 1 wird angeordnet.

5. Diese Allgemeinverfügung ist jederzeit widerrufbar.

6. Die Allgemeinverfügung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

Begründung der Allgemeinverfügung:

Der Landkreis Altenburger Land hat unter den in § 66 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 31 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ThürNatG genannten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken. Gem. § 31 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 ThürNatG ist die untere Naturschutzbehörde für die Prüfung des Bestehens eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts und für die Entscheidung über das Vorkaufsrecht des Landkreises zuständig. Übt sie ihr Vorkaufsrecht nicht aus und es besteht auch ein Vorkaufsrecht des Landes, gibt sie die Unterlagen gem. § 31 Abs. 2 Satz 5 ThürNatG umgehend an die obere Naturschutzbehörde (TLUBN) als die für das Land zuständige Behörde ab.

Zur effizienteren Prüfung der möglichen Inanspruchnahme des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts sowie zur Minimierung des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes wurde der in Ziff. 1 genannte Online-Dienst zum Vorkaufsrecht eingerichtet.

Grundlage des Online-Dienstes ist ein Datensatz mit Flurstücken, die sogenannte Positivliste, für die ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht besteht und bei denen die Inanspruchnahme dieses Vorkaufsrechts durch die zuständigen Behörden zu prüfen ist.

Für diese Flurstücke ist in jedem Fall eine Mitteilung gemäß § 469 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzugeben. Die Positivliste enthält besonders wertvolle und naturschutzfachlich entwicklungsfähige Flurstücke. Sie wird angepasst, wenn sich diese Flächen oder das Liegenschaftskataster verändern. Es kann der Fall eintreten, dass die Positivliste zum Zeitpunkt der digitalen Datenabfrage (Onlineabfrage) nicht vollständig aktuell ist. Solche Abweichungen werden in Kauf genommen, um die Anwendbarkeit des elektronischen Verfahrens zu gewährleisten.

Das TLUBN hat zu der Positivliste eine Allgemeinverfügung betreffend das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht des Landes erlassen. Um den Online-Dienst umfassend nutzbar zu machen, können die Landkreise gleichartige Allgemeinverfügungen für ihr naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht erlassen. Davon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Für die Flurstücke im Landkreis Altenburger Land, die zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags nicht in der Positivliste enthalten sind, wird mit dieser Allgemeinverfügung des Landkreises Altenburger Land erklärt, dass kein Vorkaufsrecht besteht oder der Landkreis Altenburger Land auf die Ausübung seines bestehenden Vorkaufsrechts verzichtet. Das Prüfergebnis der digitalen Datenabfrage ist für diese Flurstücke abschließend und es muss gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nichts weiter veranlasst werden. Für diese Flurstücke, für die gemäß den Allgemeinverfügungen des TLUBN und des örtlich zuständigen Landkreises kein Vorkaufsrecht besteht oder der Verzicht auf die Ausübung erklärt wird, wird kein Einzelnegativzeugnis erteilt. Ist ein Grundstück in der Positivliste enthalten, besteht in der Regel ein Vorkaufsrecht und die Mitteilung nach § 469 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist gegenüber der örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzugeben. Das Prüfergebnis der Onlineabfrage (Report) kann als PDF-Datei zu den Unterlagen genommen werden.

Maßgeblich ist der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags, nicht der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags. Hierdurch soll dem Notar die Möglichkeit gegeben werden, den Kaufvertrag – insbesondere die Regelungen zur Fälligkeit des Kaufpreises – hinreichend rechtssicher entwerfen zu können. Wenn die obere Naturschutzbehörde nach Beurkundung des Kaufvertrages den Vorkaufsrechtsstatus im Online-Dienst ändern könnte, müsste die Notarpraxis im Rahmen der Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit mit Eventualklauseln arbeiten bzw. es könnten Probleme im Rahmen der Vertragsabwicklung entstehen. Insbesondere, um die Onlineabfrage und die Gültigkeit des Prüfergebnisses der Onlineabfrage (Report) für die notarielle Praxis praktikabel zu gestalten, werden in einer Vereinbarung zwischen dem TLUBN und der Notarkammer Thüringen detaillierte Regelungen zur Anwendung des Online-Dienstes durch Notariate getroffen.

Die festgelegten Übergangsbestimmungen regeln den Übergang vom bisherigen zum neuen Rechtszustand nach Inkrafttreten der Allgemeinverfügung.

Bis zum Inkrafttreten der Allgemeinverfügung erfolgte gem. § 31 Abs. 2 Satz 3 ThürNatG in vielen Fällen vorsorglich eine Mitteilung von Kaufverträgen nach § 469 BGB zur Prüfung des Nichtbestehens / Bestehens eines Vorkaufsrechts Naturschutz an die untere Naturschutzbehörde. In den Fällen eines Nichtbestehens erging eine entsprechende Bescheinigung. In den Fällen mit einem bestehenden Vorkaufsrecht hat die untere Naturschutzbehörde entweder das Vorkaufsrecht ausgeübt oder im Falle des Verzichts den Vorgang an die obere Naturschutzbehörde abgegeben, sofern ein Vorkaufsrecht des Landes bestand. Sofern das Vorkaufsrecht des Landes nicht ausgeübt wurde und noch keine Verfristung gem. § 31 Abs. 3 Satz 3 ThürNatG eingetreten war, hat außerdem die obere Naturschutzbehörde ein Negativzeugnis erteilt. Allerdings entfällt die Abgabe an die obere Naturschutzbehörde für alle Flurstücke, für die bereits mit der Allgemeinverfügung der oberen Naturschutzbehörde der Verzicht auf das Vorkaufsrecht des Landes erklärt wurde.

Insgesamt können mit dem Online-Dienst in Verbindung mit den Allgemeinverfügungen sowohl die Verwaltungen entlastet, als auch notarielle Beurkundungen beim Grundstückskauf beschleunigt werden.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nummer 1 wird auf Grundlage von § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung erlassen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erfordert ein besonderes Vollzugsinteresse, welches über jenes hinausgeht, das den Erlass der Allgemeinverfügung rechtfertigt. Es liegt im besonderen öffentlichen Interesse, dass

die mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts des Landkreises Altenburger Land zur Erleichterung des Grundstücksverkehrs und zur Vereinfachung des Verwaltungsaufwands der Naturschutzbehörde bereits in der Allgemeinverfügung grundstücksbezogen konkretisiert wird. Diesem besonderen öffentlichen Interesse stehen keine vorrangigen oder gleichwertigen Interessen der Grundstückseigentümer oder sonstiger Dritter gegenüber, die es rechtfertigen könnten, die Wirksamkeit der Allgemeinverfügung bis zu einer zeitlich noch nicht absehbaren unanfechtbaren Entscheidung über einen möglichen Rechtsbehelf hinauszuschieben. Mit der Verzichtserklärung sind für die Adressaten keine Nachteile verbunden. Die Aufnahme eines Grundstücks in die Positivliste hat keine rechtsbegründende Wirkung. In korrekter Ausübung des Ermessens wird daher die sofortige Vollziehung der Nummer 1 angeordnet.

Die Widerrufbarkeit der Allgemeinverfügung hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ThürVwVfG, 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwVfG. Danach kann ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt widerrufen werden, wenn der Widerruf im Verwaltungsakt vorbehalten ist.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Altenburger Land, Lindenaustraße 9, 04600 Altenburg einzulegen. Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden; die E-Mail-Adresse hierfür lautet: poststelle@altenburgerland.de.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs entfällt nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO. Die Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung kann beim zuständigen Verwaltungsgericht Gera, Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera, beantragt werden.

Altenburg, 20.11.2025

.....
Uwe Melzer
Landrat