

99090029234000, 99090029234000

Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht ausüben

Heruntergeladen am 01.07.2025

<https://fimpportal.de/xzufi-services/224503529/L100038>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99090029234000, 99090029234000
Leistungsbezeichnung I	Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht ausüben
Leistungsbezeichnung II	Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht ausüben
Typisierung	5 - Kommune: Regelung
Quellredaktion	Thüringen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Negativbescheid, Negativzeugnis, Flächenverkauf, Grundstücksverkauf, Negativtestat, Negativattest, Flächenkauf, Grundstückskauf, Verzichtserklärung
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Naturschutz (090)
Verrichtungskennung	Ausübung (234)
SDG-Informationsbereich	Erlangung von Lizenzen, Genehmigungen oder Zulassungen im Hinblick auf die Gründung und Führung eines Unternehmens

Modul	Sachverhalt
Lagen Portalverbund	Klima, Natur und Arten (1170100), Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Kauf, Miete und Pacht (2050100), Auszüge aus Registern (2020200), Tier-, Pflanzen- und Naturschutz (2130200)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	25.11.2024
Fachlich freigegeben durch	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN)
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/_66.html https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-NatSchGTH2019pP31 https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_463.html
Teaser	Besteht beim Grundstückskauf in Thüringen ein gesetzliches naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht und ist der Grundstückserwerb zur Umsetzung von Naturschutzziele erforderlich, kann es zur Ausübung des Vorkaufsrechts kommen. Andernfalls wird ein Negativzeugnis erteilt.
Volltext	In Thüringen besteht für bestimmte, für den Naturschutz wichtige Flächen im Falle eines Verkaufs ein Vorkaufsrecht des Landkreises beziehungsweise der kreisfreien Stadt und des Landes. Sobald sie die Mitteilung über den Grundstückskaufvertrag erhält, prüft die untere Naturschutzbehörde, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Fallweise leitet sie die Unterlagen an die obere Naturschutzbehörde weiter. Wenn kein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht besteht oder ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, erhalten Sie ein Negativzeugnis von der unteren Naturschutzbehörde und fallweise zusätzlich von der oberen Naturschutzbehörde. Dafür werden Verwaltungskosten erhoben, die der im Kaufvertrag festgelegte Kostenschuldner zu tragen hat. Besteht ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht und ist der Grundstückserwerb aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Modul

Sachverhalt

einschließlich der Erholungsvorsorge auch erforderlich, können die zuständigen Behörden des Landkreises beziehungsweise der kreisfreien Stadt oder des Landes die Ausübung vornehmen. Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts, anerkannten Naturschutzvereinigungen oder Trägern von Naturschutzgroßprojekten ausgeübt werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt gegenüber dem Verkäufer mit Bescheid. Dem Käufer wird die Entscheidung bekannt gegeben. Beide werden vor Erlass des Bescheides angehört und können Bedenken äußern. Das Notariat wird über Vorkaufsrechtsausübungen informiert.

Wird ein Vorkaufsrecht rechtskräftig ausgeübt, kommt ein selbständiger Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Vorkäufer zustande. Hierfür gelten grundsätzlich dieselben Bedingungen, die der Verkäufer mit dem ursprünglichen Käufer vereinbart hatte. Jedoch kann der Vorkäufer den Kaufpreis bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in erkennbarer Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

Erforderliche Unterlagen

- Mitteilung des Inhalts des rechtswirksamen Kaufvertrages gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB)
- formlose Anfrage zur Prüfung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts, künftig in Thüringen mit Online-Formular möglich

Voraussetzungen

- Es muss ein rechtswirksamer Grundstückskaufvertrag vorliegen.
- Ausgeschlossen vom Vorkaufsrecht sind insbesondere Schenkungen, Grundstückstausch und Ähnliches sowie Verkäufe wegen Zwangsvollstreckung, Insolvenz, Erbauseinandersetzungen oder Verkäufe an Verwandte ersten Grades.
- In Thüringen besteht für die im Bundesnaturschutzgesetz und im Thüringer Naturschutzgesetz genannten Flächen im Falle eines Verkaufs ein Vorkaufsrecht des Landkreises beziehungsweise der kreisfreien Stadt und/oder des Landes. Das Vorkaufsrecht darf gemäß

Modul	Sachverhalt
	Bundesnaturschutzgesetz nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge erforderlich ist.
Kosten	Gebühr: 2,50€ - 2.500€ https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-LwMinVwKostOTH2011V3Anlage
Verfahrensablauf	Die Mitteilung über den Grundstückskauf richten Sie je nach örtlicher Lage des Kaufgegenstandes an das zuständige Landratsamt oder die kreisfreie Stadt in Thüringen. Sie erhalten ein Negativzeugnis des Landkreises beziehungsweise der kreisfreien Stadt, wenn • kein Vorkaufrecht besteht oder • ein Vorkaufsrecht besteht, die Kommune ihr Vorkaufsrecht aber nicht ausüben wird. Wenn gleichzeitig ein Vorkaufsrecht des Landes besteht, leitet die untere Naturschutzbehörde Ihre Mitteilung umgehend an die obere Naturschutzbehörde des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz weiter. Sie erhalten eine Abgabennachricht. Die obere Naturschutzbehörde entscheidet über die Ausübung des Vorkaufsrechts des Landes. Übt die obere Naturschutzbehörde das Vorkaufsrecht für den Freistaat Thüringen nicht aus, erhalten Sie ein Negativzeugnis des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Erhalten Sie bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts kein Negativzeugnis oder keine Information über die Vorkaufrechtsausübung, gilt dies als Verzicht auf das Vorkaufsrecht (siehe auch Bearbeitungsdauer). Soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wendet sich die Behörde an die Vertragsparteien und informiert das Notariat.
Bearbeitungsdauer	2 - 4 Monat(e) Der Landkreis beziehungsweise die kreisfreie Stadt kann das Vorkaufsrecht nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mitteilung nach § 469 BGB ausüben.

Modul

Sachverhalt

Im Falle der Abgabe an die obere Naturschutzbehörde verlängert sich die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts des Freistaats Thüringen um weitere 2 Monate. Ergeht bis zum Ablauf dieser Frist kein Verwaltungsakt, gilt dies nach § 31 Absatz 3 Satz 3 ThürNatG als Verzicht auf das Vorkaufsrecht.

Frist

Die Mitteilung nach § 469 BGB gegenüber der zuständigen Behörde hat unverzüglich nach dem rechtswirksamen Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zu erfolgen, wenn die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 66 BNatSchG, § 31 ThürNatG in Frage kommt. Der Grundstückskaufvertrag ist schwebend unwirksam, wenn ein Vorkaufsrecht nach § 66 BNatSchG, § 31 ThürNatG besteht und kein Negativzeugnis eingeholt wurde.

weiterführende Informationen

Hinweise

Die Mitteilung nach § 469 BGB gegenüber der zuständigen Behörde erfolgt formlos.

Für die Prüfung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts in Thüringen wird derzeit ein Online-Dienst für Notare vorbereitet. Damit sollen Sie die Möglichkeit erhalten, in vielen Fällen die Negativzeugnisse der oberen und unteren Naturschutzbehörde sofort selbst und verwaltungskostenfrei zu erstellen. Anderenfalls doch notwendige Mitteilungen von Kaufverträgen können Sie dann mit einem Online-Formular an den Landkreis beziehungsweise die kreisfreie Stadt richten. (geplanter Start Mitte 2025)

Rechtsbehelf

- Widerspruch gegen Bescheide zur Ausübung des Vorkaufsrechts des Landkreises beziehungsweise der kreisfreien Stadt
- Klage vor dem Verwaltungsgericht gegen Bescheide zur Ausübung des Vorkaufsrechts des Landes

Kurztext

- Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht Ausübung
- Prüfung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts des Landkreises / der kreisfreien Stadt und des Landes beim Kauf von Grundstücken im baurechtlichen

Modul	Sachverhalt
	Außenbereich in Thüringen • Flächen mit Vorkaufsrecht aufgeführt in § 66 Bundesnaturschutzgesetz und § 31 Thüringer Naturschutzgesetz • Mitteilung der Inhalte eines rechtswirksamen Kaufvertrages per EMail oder schriftlich durch Verkäufer oder Käufer oder beauftragtes Notariat • Voranfragen zum Bestehen eines Vorkaufsrechts möglich • Zuständige Behörde: abhängig von der Lage des Kaufgegenstandes örtlich zuständiges Landratsamt oder die kreisfreie Stadt
Ansprechpunkt	Bitte wenden Sie sich an die untere Naturschutzbehörde Ihres zuständigen Landratsamts oder Ihrer kreisfreien Stadt.
Zuständige Stelle	Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt oder der kreisfreien Stadt
Formulare	
Ursprungsportal	Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht ausüben, Exercising the right of first refusal under nature conservation law