

# Grundbuch

Blatt 238	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
	Größe			1
m Eigentum verbundener Rechte Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
		4		
e		15	66	
che, Nordmoor				beitrag des monats

Christine Godt

## Grundstückslasten im Natur- und Umweltschutz

### Naturschutzrechtliche Kompensations- und Ausgleichsflächen im Grundstücksverkehr

#### A. Einführung

Der Grundbucheintrag von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten und Vorkaufsrechten (§§ 1090 ff., 1094 ff., 1105 ff. BGB) gehört in Deutschland zum notariellen Alltagsgeschäft. Als Begünstigte wird häufig die öffentliche Hand eingetragen. Auch positive Handlungspflichten sind im deutschen Grundbuch eintragungsfähig, die die Eigentümer etwa im Zusammenhang mit einer staatlichen Begünstigung (etwa zum Grunderwerb), einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche oder zur Abwendung eines Vorkaufsrechts eingegangen sind. Mit der dinglichen Sicherung positiver Pflichten zugunsten staatlicher Stellen hatte Deutschland lange Zeit in Europa eine Alleinstellung inne.<sup>1</sup> Dies hat sich jedoch in den vergangenen Jahren geändert: Frankreich (2016),<sup>2</sup> England (2022),<sup>3</sup> Schottland (2009)<sup>4</sup> haben legislativ nachgesteuert, um eingetragene (Umwelt-)„Schutzdienstbarkei-

ten“ möglich zu machen. Vorbilder waren US-amerikanische,<sup>5</sup> kanadische,<sup>6</sup> neuseeländische<sup>7</sup> und australische<sup>8</sup> Regelungen.

Bei allen Unterschieden im Detail<sup>9</sup> und in der Zielsetzung<sup>10</sup> treten nun im Vergleich zu diesen modernen spezialgesetzlichen Regelungen Unzulänglichkeiten im deutschen Recht zutage. Abgesehen von einer verbreiteten Unsicherheit im praktischen Umgang mit (naturschutz-)rechtlichen Vorkaufsrechten<sup>11</sup> werfen die Regeln der Nachbarländer ein Schlaglicht auf Probleme, die vor

<sup>1</sup> Godt, Environmental Duties in the German Land Register, in: Demeyere/Sagaert (Hrsg.), Contract and Property with an Environmental Perspective, 2020, 235.

<sup>2</sup> Art. L 132-3 Code de L'Environnement (in Kraft seit 10.8.2016; geändert 2019 und 2022); Mallet-Bricout, The 'obligation réelle environnementale' in French Law, in: Demeyere/Sagaert (Hrsg.), 2020, (supra Fn 1), 215.

<sup>3</sup> Part. 7 Environmental Act (2021), anwendbar seit 1.11.2022; zum Gesetzgebungsprozess: Pulman/Hopkins, The Introduction of Conservation Covenants in English Law, in: Demeyere/Sagaert (Hrsg.), 2020 (supra Fn 1), S. 185; auch Holligan, Narratives of capital versus narratives of community: conservation covenants and the private regulation of land use, 30 Journal of Environmental Law (2018) 55–81.

<sup>4</sup> A. Stevens, Real Burdens in Scots Law: An Environmental Perspective, in: Demeyere/Sagaert, 2020, (supra Fn 1), 143, 155.

<sup>5</sup> Aus dem deutschsprachigen Schrifttum siehe Disselhoff, Die Rolle der nicht-hoheitlichen Flächensicherung im Naturschutz: eine Untersuchung am Beispiel der US-amerikanischen Land Trust-Bewegung, 2018; aus dem US-Schrifttum siehe Wyche, The Meaning and Application of the „Relatively Natural Habitat“ Conservation Purpose of the Internal Revenue Code, ALPS Law Journal 6 (2021) 144 m. w. N.

<sup>6</sup> *Gidrol-Mistral*, Quebec Private Law, Destined to Preserve the Environment? in: Demeyere/Sagaert, 2020, (supra Fn 1), 125.

<sup>7</sup> In Neuseeland werden indigene Flächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen dem Trust-Regime unterstellt. Der Queen Elizabeth II National Trust (QEII Trust) beaufsichtigt allein 5023 „covenants“ (Stand Mai 2023). Der New Zealand Farm Environmental Trust bündelt Bauernverbände, Banken und Zulieferer, um umweltverträgliche Anbaumethoden zu fördern, *Gazenbeek*, Private Land Conservation Tools, Manuskript zum Vortrag beim „Workshop Conservation Easements“ am 6.6.2023 in Berlin, organisiert vom Naturschutzbund Deutschland (NaBu), adressiert an „Eurosites Agriculture, Biodiversity and Climate Working Group“ (3.7.2023), 3 (Text liegt der Verf. vor).

<sup>8</sup> Für einen Überblick siehe *Gazenbeek*, 2023, (supra Fn 7), 4–5.

<sup>9</sup> Allein zwei Unterschiede seien erwähnt: (1) In Frankreich wird die „obligation réelle environnementale“ ausschließlich als Vertrag (mit Drittwirkung) qualifiziert. Dadurch ist eine kontroverse zivilrechtsdogmatische Diskussion angestoßen, ob es sich bei umweltbezogenen Verträgen um einen neuartigen Vertragstypus handele (so *Hautereau-Boutonnet*, Le Code Civil – un code pour l'environnement, 2021) oder ob sie vom allgemeinen Vertragsrecht aufgefangen werden (so *Grimonprez*, Les contrats environnementaux au crible des contrats spéciaux: L'offre de réforme des contrats spéciaux, 2021, 275). (2) In den USA werden „environmental easements“ vor allem aus Gründen der Steuerbegünstigung eingetragen, zu den damit verbundenen Problemen *Wyche*, 2021, (supra Fn 5).

<sup>10</sup> Landwirtschaftliche Transformationsziele können auch in Deutschland durch Dienstbarkeiten geschützt werden (infra Fn 45); diese stehen in der notariellen Praxis aber im Vergleich quantitativ hinter naturschutz- und energierechtlich induzierten Eintragungen.

<sup>11</sup> *Wasylow-Neuhaus*, Kooperation von Staat und Privaten im Naturschutzrecht, 2022, 458.

allem auf der mangelnden Transparenz dieser Grundlasten in einem auf Publizität beruhenden Grundstücksverkehrsrecht beruhen. Dies trägt dazu bei, dass naturschutzrechtliche Sicherungen nicht weitergegeben werden. Damit wird der Naturschutz insgesamt geschwächt und das bereits vorhandene Vollzugsdefizit weiter vertieft. Vor diesem Hintergrund stellen sich alte Fragen zum Verhältnis von öffentlichem und privatem Recht neu: Welchem rechtlichen Regime unterliegen grundstücksbezogene Verpflichtungen, nachfolgend in Anlehnung an § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG unter dem Begriff Grundstückslasten zusammengefasst, die nicht im Grundbuch eingetragen werden? Kann es einen lastenfreien Erwerb von Grundstücken unter Wegfall von öffentlich-rechtlichen, nicht eingetragenen Grundstückslasten geben? Zwar sind auch viele andere Eigentumsbeschränkungen und gesetzliche Vorkaufsrechte *de lege lata* nicht grundbuchpflichtig<sup>12</sup> und unterliegen nicht dem Gutgläubensschutz. Soweit sich die Pflicht (wie etwa bei Grundstücksabgaben) nicht direkt aus dem Gesetz ergibt, sorgen aber vor- und nachgeschaltete Verfahren dafür, dass es zu keiner Unsicherheit über die Ausübung bzw. Durchsetzung dieser Rechte kommt.<sup>13</sup>

Bei vielen naturschutzrechtlichen Grundstückslasten ist dies anders. So befreit die Bundeskompensationsverordnung (BKompV) von 2020<sup>14</sup> den Bund und die Vorhabensträger bei Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen auf eigenen Grundstücken von der Eintragungspflicht, soweit es um Genehmigungsverfahren der ausschließlichen Bundesverwaltung geht.<sup>15</sup> Wie kann hier der Notar von einer bestehenden Grundstücksbelastung wissen? Die Regelung vertieft bereits bestehende Unsicherheiten bei nicht eintragungspflichtigen gesetzlichen Vorkaufsrechten. Dort gibt es vor allem Auslegungsprobleme bei den vorkaufsauslösenden Rechtsbestimmungen und Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit von mancherorts praktizierten Verwaltungsvereinfachungen.<sup>16</sup> Führt Unwissen des Käufers über diese Rechte bei Gewissenhaftigkeit zum lastenfreien Erwerb? Wann greift eine Notarhaftung nach § 19 BNotO?

Der vorliegende Beitrag wendet sich diesen Fragen wie folgt zu: Zunächst (B.) wird Bestand erhoben über Grundstückslasten, die in keinem öffentlichen Register eingetragen werden. Der danach folgende Abschnitt (C.) wendet sich der Frage des lastenfreien Erwerbs zu, gefolgt von der Frage (D.), welche Ermittlungspflichten den Notar treffen. Ein Schlusskapitel (E.) zieht Schlussfolgerungen, wie die Transparenz zu verbessern ist, insbesondere mit Blick auf die BKompV.

## B. Nicht grundbuchpflichtige, drittwirkende Grundstückslasten

Das deutsche Recht kennt eine Vielzahl drittwirkender Regelungen ohne Grundbucheintrag. Im Grundsatz gilt zwar, dass pri-

vatrechtlich begründete Lasten (konstitutiv) im Grundbuch und öffentlich-rechtliche Lasten (deklaratorisch), wenn auch nicht im Grundbuch (§ 54 GBO<sup>17</sup>), so doch in Verzeichnissen eingetragen werden. Es gibt aber eine Vielzahl spezialgesetzlicher Regelungen, die explizit keine Eintragung vorsehen (gesetzliche Vorkaufsrechte) oder, wie bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, drittwirkende Sicherungen ohne Eintragung ermöglichen.

### I. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Der Grundtyp aller nicht eingetragenen, aber drittwirkenden Rechte sind gesetzliche Vorkaufsrechte. Diese verweisen auf die allgemeinen BGB-Regeln zum Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB), wonach es dem Verpflichteten im Verkaufsfall obliegt, den Vorkaufsberechtigten zu informieren und „den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen“ (*lege speciales* i. V. m. § 469 Abs. 1 BGB). Die Berechtigten haben dann ein Zeitfenster von meist zwei Monaten,<sup>18</sup> um das Vorkaufsrecht auszuüben. Im Land- und Forstwirtschaftsrecht wird die Informationspflicht durch parallele Genehmigungspflichten nach GrundstVG<sup>19</sup> abgesichert. Vorkaufsrechte im Städtebau,<sup>20</sup> Hochwasser- und Küstenschutz,<sup>21</sup> Energieleitungsbau,<sup>22</sup> Verkehrsrecht<sup>23</sup>

<sup>17</sup> § 54 GBO: „Die auf einem Grundstück ruhenden Lasten als solche sind von der Eintragung in das Grundbuch ausgeschlossen, es sei denn, dass ihre Eintragung gesetzlich besonders zugelassen oder angeordnet ist“. Wichtigste Ausnahmen von dieser Regel sind öffentliche Baulasten in Bayern und Brandenburg, die nicht in Verzeichnissen, sondern im Grundbuch eingetragen werden. Zur historischen Entwicklung der Regelung von öffentlichen Lasten *Bartels*, Öffentlich-rechtliche dingliche Rechte und dingliche öffentliche Lasten, 1970, 16 ff.; siehe auch *Demharter*, GBO-Kom., 33. Aufl. 2023, § 54 Rn 2 und 4. Zur allgemeinen Problematik öffentlich-rechtlicher Lasten für den Liegenschaftsverkehr *Staudinger/Gursky*, §§ 883–902 BGB – Allgemeines Liegenschaftsrecht 2, 2013, § 892 Rn 69.

<sup>18</sup> In ausdrücklichem Verweis oder stillschweigend in Anlehnung an § 469 Abs. 2 S. 2 BGB sind dies in der Regel zwei Monate, abweichende Landesregeln verlängern auf drei (Baden-Württemberg) oder vier (Thüringen) Monate, zur Kritik dieser kurzen Fristen *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 393 und 415.

<sup>19</sup> §§ 2 und 35 S. 1 GrdStVG. Die vorkaufsberechtigten Stellen sind landesrechtlich geregelt. Beispiel: In Niedersachsen übt die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH als „zuständiges gemeinnütziges Siedlungsunternehmen“ das Vorkaufsrecht aus. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 9 GrdStVG werden dabei eng ausgelegt. So entschied etwa das OLG Oldenburg (Beschl. v. 23.11.2011 – 10 W 3/11), dass eine [erst] in der landwirtschaftlichen Ausbildung befindliche Enkeltochter [schon] das Vorkaufsrecht der Nds. Landesgesellschaft auslöst, weil sie nicht [schon] „Landwirtin“ im Sinne des Gesetzes ist. Der Kauf kam zu dem beurkundeten niedrigen Kaufpreis zustande (§§ 1098, 464 Abs. 2 BGB).

<sup>20</sup> § 24 Abs. 1 BauGB: „Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken, 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist, [...] 8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt [...] Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen [...]“

<sup>21</sup> § 99a Abs. 1 WHG: „Den Ländern steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden. [...] § 99a WHG: Abs. 4: „Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlich und landesrechtlich begründeten Vorkaufsrechten mit Ausnahme solcher auf dem Gebiet des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Rang vor.“ [...] Abs. 5: „Die Länder können das Vorkaufsrecht auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts ausüben.“

<sup>22</sup> § 44a Abs. 3 EnWG: „In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 [CG: „auf den vom Plan betroffenen Flächen eines Planfeststellungsverfahrens“ „von Beginn der Auslegung der Pläne [...] bis zur Inanspruchnahme“] steht dem Träger des Vorhabens an den betroffenen Flächen ein Vorkaufsrecht zu.“

<sup>23</sup> § 19 Allg. EisenbahnG, § 9a BFernstraßenG, § 15 BWasserstraßenG, § 8a LuftverkehrsG, § 4 Magnetschwebebahng, § 28a Personenbeförderungsg.

<sup>12</sup> Zum Umfang der dadurch verursachten Anfragen gemäß § 469 BGB und zum behördlichen Umgang damit siehe *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 416, 432, 556 (Fn 2249). Grundsätzlich bleibt es aber auch bei diesen gesetzlichen Vorkaufsrechten dabei, dass sie wie Vormerkungen wirken, § 1098 BGB.

<sup>13</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 457.

<sup>14</sup> Bundeskompensationsverordnung vom 14.5.2020, BGBl I, 1088.

<sup>15</sup> § 12 Abs. 2 S. 2 und 3 BKompVO: „[...] Maßnahmen, die auf Grundstücken der öffentlichen Hand durchgeführt werden sollen, bedürfen keiner dinglichen Sicherung. Maßnahmen, die auf Grundstücken des Verursachers eines Eingriffs durchgeführt werden sollen, bedürfen in der Regel keiner dinglichen Sicherung. [...]“

<sup>16</sup> Kommunen (u. a. Berlin) verzichten etwa in Form von Allgemeinverfügungen auf das Vorkaufsrecht im unbeplanten Innenbereich. Diese Verzichtsform wird vor allem dort praktiziert, wo kein zentrales Anfrageverfahren beim Landesministerium eingerichtet wurde. *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11, 432, 468), hält diese Allgemeinverfügungen und Vorabverzichtserklärungen für rechtswidrig.

sowie im Naturschutz<sup>24</sup> bedürfen – in der Regel – der Konkretisierung durch Satzung, Planfeststellungsbeschluss oder Verordnung, wodurch letztlich Transparenz geschaffen wird. Eine wichtige Ausnahme dieser Transparenz gilt für oberirdische Gewässer; für diese ergibt sich das Vorkaufsrecht direkt aus § 66 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vorkaufsrechte gelten in der Praxis als streitanfällig.<sup>25</sup> Die vergleichsweise hohe Zahl an Verfahren verstellt aber den Blick darauf, dass gesetzliche Vorkaufsrechte, soweit von den Parteien erkannt, in der Praxis häufig Auslöser von Verhandlungen sind, die im Ergebnis zu einem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts und stattdessen zum Eintrag von Grundstückslasten (beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten oder Reallasten<sup>26</sup>) führen.<sup>27</sup> Zu unterscheiden sind zwei Konstellationen: Entweder die Behörde verzichtet auf das Vorkaufsrecht und der *ursprüngliche Käufer* (d. h. neue Grundstückseigentümer) übernimmt Schutzpflichten und stimmt deren dinglichen Sicherung zu. Oder die Behörde übt ihr Vorkaufsrecht zugunsten Dritter aus,<sup>28</sup> die das Grundstück erwerben, und erwirkt – bezogen auf die öffentliche Hand – die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück.<sup>29</sup>

Die Anwenderpraxis sieht sich mit verschiedenen Rechtsunsicherheiten konfrontiert. Häufig ist unklar, ob an einem Grundstück überhaupt ein Vorkaufsrecht besteht (siehe oben „Oberflächengewässer“, „bebauter Innenbereich“). Deshalb wurde angeregt, dass Behörden die Unsicherheit durch Vormerkungen im Grundbuch beseitigen.<sup>30</sup> Dies kommt in der Praxis aber nur

selten vor. In der Regel stellt der Notar eine Anfrage und ersucht ein Negativattest.<sup>31</sup> Soweit diese Anfragen bei den unteren Naturschutzbehörden überhandnehmen,<sup>32</sup> greifen die Behörden auf andere Praktiken zurück.<sup>33</sup> Rechtlich unproblematisch sind zentralisierte Anfrageverfahren beim Ministerium.<sup>34</sup> Demgegenüber stoßen pauschale Vorabverzichtserklärungen<sup>35</sup> oder Vermutungsregeln für nicht in öffentlichen Katastern aufgenommene Flächen<sup>36</sup> auf rechtliche Vorbehalte.<sup>37</sup>

## II. Sicherung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die zweite große Gruppe nicht eintragungspflichtiger, drittwirkender Pflichten sind solche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe. § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG<sup>38</sup> beschränkt sich auf die unspezifische Vorgabe, dass die Maßnahmen „rechtlich zu sichern“ seien.<sup>39</sup> Wie dies erfolgt, obliegt dem Ermessen der Behörde. Geregelt ist allein, dass der Zeitraum festzusetzen ist (§ 15 Abs. 4 S. 2 BNatSchG)<sup>40</sup> und dass die Maßnahmen in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen sind (§ 17 Abs. 6 BNatSchG). Die Kompensationsverzeichnisse sind bis dato (Juli 2023) nur in fünf Bundesländern öffentlich zugänglich.<sup>41</sup> Als Standardsicherungsmaßnahme gilt in der Praxis der Flächenkauf;<sup>42</sup> bis in die 2010er-Jahre wurde noch die Siche-

<sup>31</sup> Zur Praxis *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 416.

<sup>32</sup> Die Gründe sind häufig Unkenntnis und unsorgfältige Lektüre der landesrechtlichen Bestimmungen (etwa zum Innenbereich) *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 432.

<sup>33</sup> Zur uneinheitlichen Praxis der Bundesländer *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 431 f.

<sup>34</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 432.

<sup>35</sup> Soweit etwaige Freistellungen pauschal erfolgen, hält er dies für rechtswidrig (ebd., 473).

<sup>36</sup> Eine implizite Verzichtswirkung wurde etwa in Berlin geregelt, vgl. Amtsblatt Berlin v. 20.1.2014, 243.

<sup>37</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 427, 465, 468.

<sup>38</sup> § 15 Abs. 4 BNatSchG: „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.“

<sup>39</sup> Die Regelung wurde 2009 eingeführt, um dem damals erkannten Vollzugsdefizit bei Kompensationsflächen zu begegnen, dazu Schlacke/Schrader, BeckOK-Umweltrecht, 2. Aufl. 2017, BNatSchG § 15 Rn 49. Die Kommentarliteratur fordert „eine über die Festsetzung hinausgehende Maßnahme, den Kompensationserfolg in rechtlich, also verbindlicher und durchsetzbarer Weise abzusichern“, ders. Rn 53.

<sup>40</sup> Die Literatur forderte immanent die Definition des Entwicklungsziels (vgl. § 15 Lütkes/Ewer/Lütkes, Bundesnaturschutzgesetz-Kommentar, 2011, Rn 56. So nun ausdrücklich § 12 Abs. 1 S. 2 BKompVO: „Der Unterhaltungszeitraum richtet sich nach der für die Erreichung des Kompensationsziels erforderlichen Dauer; er überschreitet in der Regel die Dauer von 25 Jahren nicht.“ § 12 Abs. 2 S. 4 BKompVO: „Die rechtliche Sicherung hat so lange zu erfolgen, wie die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes andauern.“

<sup>41</sup> Öffentlich zugänglich sind die Register nur in Hessen (§ 52 Abs. 2 HessNatG: „NATUREG“), Rheinland-Pfalz (§ 2 Nr. 3a LKOMPVO), Sachsen-Anhalt (§ 18 II NatSchG LSA), Berlin (§ 19 Abs. 4 Naturschutzgesetz Bln „FIS-Broker“), Schleswig-Holstein (Kompensationskataster). Allerdings funktionieren sie nicht durchgängig und sind nach unterschiedlichen Prinzipien aufgebaut (teils beschränkt auf Eingriffsausgleichsmaßnahmen; teils gekoppelt an das Wasserrecht). Daneben gibt es Ökokontenverzeichnisse, deren Kartierung beschränkt ist auf Aufwertungsflächen: § 2 Abs. 4 HbgÖkoKontoVO und Sachsen. In Bayern ist das Auskunftsrecht in der KompensationsVO beschränkt auf Gemeinden für Maßnahmen auf ihrem Gemeindegebiet (Bayern: § 15 BayKompVO).

<sup>42</sup> A. Mengel et al., Methodik der Eingriffsregelung im bundesweiten Vergleich, BfN, 2018, 289.

<sup>24</sup> § 66 Abs. 1 BNatSchG: „Den Ländern steht ein Vorkaufsrecht zu an Grundstücken, 1. die in Nationalparks, Nationalen Naturmonumenten, Naturschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen, 2. auf denen sich Naturdenkmäler oder als solche einstweilig sichergestellte Gegenstände befinden, 3. auf denen sich oberirdische Gewässer befinden.“ [...] Abs. 3: „Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Es geht rechtsgeschäftlich und landesrechtlich begründeten Vorkaufsrechten mit Ausnahme solcher auf den Gebieten des Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Rang vor. Bei einem Eigentümerwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen durch Rechtsgeschäft begründete Vorkaufsrechte. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches finden Anwendung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht auf einen Verkauf, der an einen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner oder einen Verwandten ersten Grades erfolgt.“

Abs. 4: „Das Vorkaufsrecht kann von den Ländern auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts und anerkannten Naturschutzvereinigungen ausgeübt werden.“

<sup>25</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022 (supra Fn 11), 414, 444, 447: Gegen den Ausübungsbescheid legen die Beteiligten in über 10 % der Fälle Rechtsbehelfe ein.

<sup>26</sup> Während früher von einer (historisch-bedingten) Nord-Süd-Spaltung ausgegangen wurde (Nord: Präferenz „persönlich beschränkte Dienstbarkeit“; Süd: „Reallasten“), scheinen sich die Unterschiede zu verwischen. Zu den Vorteilen der „persönlich beschränkten Grunddienstbarkeit“ VG Regensburg in mehreren Urteilen: Urt. v. 17.12.2013 – RO 4 K 11.1548 Rn 110; Urt. v. 26.10.1992 – RO 11 K 00.2143 Rn 18; Urt. v. 29.9.1992 – RO 11 K 91.0599-NUR 1993, 346, 347.

<sup>27</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 419, 430, 440, 457.

<sup>28</sup> Aufgrund § 66 Abs. 4 BNatSchG (supra Fn 24); § 99a Abs. 5 WHG (supra Fn 21).

<sup>29</sup> Positiv-rechtlich ist die Pflicht der Zustimmung zur Grunddienstbarkeit ausgestaltet in § 26 Abs. 5 S. 3 BbgNatSchAG. *Wasylow-Neuhaus* regt an, diese Regelung ins BNatSchG aufzunehmen (d. h. zusätzliche Sicherungen zur Erfüllung der Pflichten, entweder durch Grunddienstbarkeiten und/oder die Eintragung einer bedingten Vormerkung). Bei der Vormerkungseintragung wird der bedingte Übereignungsanspruch für den Fall gesichert, dass der Eigentümer seinen Pflichten nicht nachkommt, *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 470; zur Zulässigkeit der bedingten Vormerkung Heckschen et al./Evers, Beck'sches Notarhandbuch, Beck, 7. Aufl. 2019, § 8 Rn 25.

<sup>30</sup> *Wasylow-Neuhaus*, 2022, (supra Fn 11), 449 und 476.

nung durch Vertrag<sup>43</sup> als ausreichend angesehen. Bei Flächen in Privateigentum werden im Interesse der Rechtssicherheit aber in der Regel Reallasten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen – da die Regelung in § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG, wonach verantwortlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher ist, nicht als ausreichend angesehen wird.<sup>44</sup> Die Praxis sieht hingegen bei landeseigenen Flächen (auch schon vor Erlass der BKompVO) von der Maßnahmeneintragung im Grundbuch ab.<sup>45</sup> Diese Praxis übernimmt § 12 Abs. 2 BKompVO (2020)<sup>46</sup> und geht noch einen Schritt weiter. Nicht nur Sicherungsmaßnahmen auf Grundstücken der öffentlichen Hand bedürfen keiner dinglichen Sicherung. Die Vorschrift erweitert die Freistellung als *Regelannahme* für Maßnahmen, die auf Grundstücken des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Eine Handreichung zum Vollzug der BKompVO führt folgende Argumente für diese Ausnahmen an:<sup>47</sup> Die öffentliche Hand sei nicht insolvenzfähig; außerdem könne von ihr die Beachtung bestehender Kompensationsverpflichtungen erwartet werden.<sup>48</sup> Die Sicherung sei nachzuholen, wenn eine Veräußerung an Private erfolgen soll. Bei Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers sei eine dingliche Sicherung nicht erforderlich, weil die entsprechenden Festsetzungen im Zulassungsbescheid hinreichend beschrieben sind. Dies gelte jedenfalls dann, wenn die entsprechenden Festsetzungen im Zulassungsbescheid hinreichend bestimmt sind. Denn die Kompensationsverpflichtungen gelten nach § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG auch gegen den Rechtsnachfolger des Verursachers. Im nächsten Absatz heißt es wolkig: „Die grundsätzliche Verpflichtung zur rechtlichen Sicherung nach § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG bleibt durch den Verzicht auf die dingliche Sicherung unberührt“.<sup>49</sup> Anders als bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten kann aber ein Rechtsanwender im Verkaufsfall solche Grundstückslasten nicht durch Einsichtnahme in Pläne ermitteln. Ähnlich wie bei nicht eingetragenen Vorkaufsrechten ohne Plan (siehe oben „oberirdische Gewässer“) und in Ländern ohne öffentliche Kompensationsregister kann ein Rechts-

anwender die Rechtslage nur durch Anfragen bei der Behörde klären. Aber anders als bei den naturschutzrechtlichen Normalfällen, bei denen ein guter Naturzustand auf einen Schutzstatus nach BNatSchG hindeuten kann, liegt bei Ausgleichsflächen – erst recht bei Aufwertungsflächen – der Verdacht des Bestehens einer Grundlast nicht nahe. Sofern eine Maßnahme über die Zeit in Vergessenheit gerät (ein häufiger Fall<sup>50</sup>) und der Verkäufer auch keine Hinweise gibt, besteht die hohe Gefahr, dass die Anfrage unterbleibt und der Käufer nicht von der Verpflichtung zur Ausgleichsmaßnahme erfährt.

Aufgrund der mannigfaltigen Vollzugsprobleme bei Ausgleichsmaßnahmen fördert eine Mehrheit der Bundesländer die Kooperation der Eingriffsverursacher mit Flächenagenturen und fachkundigen Dritten. Fünf Bundesländer eröffnen dabei die Möglichkeit einer befreienden Wirkung für den Eingriffsverursacher und den Übergang der verwaltungsrechtlichen Pflicht auf den Vertragspartner des Verursachers (sic: die zertifizierte Agentur). Vier Landesregelungen davon sind ausgestaltet als Entscheidung der Verursacher mit Anzeigepflicht gegenüber der Behörde; eine als Erlaubnistatbestand (SA).<sup>51</sup> In Brandenburg müssen die Stellen zertifiziert sein, ein langfristiger Pflegevertrag muss abgeschlossen und Bestandteil des Genehmigungsbescheids sein. In diesen Fällen erfolgt in der Regel kein Eintrag im Grundbuch für die von den Dritten verwalteten Grundstücke. Die Freistellung als solche ist für den Umweltschutz von Vorteil, weil dadurch mithilfe von Flächenpools Biotopverbünde geschaffen werden können und die Pflegemaßnahmen von fachkundigem Personal durchgeführt werden. Transparenz ist aber nur dann gewahrt, wenn ein Eintrag im Grundbuch oder einem Kataster erfolgt. Dies ist aber nur die Ausnahme.<sup>52</sup> Der Austausch der Verpflichteten ist nur bei der zuständigen Behörde aktenkundig.

Die Situation verkompliziert sich, wenn Kompensationsregister und Ökokonten gekoppelt sind. Denn Ökokonten, soweit diese landesrechtlich auf Basis von § 16 BNatSchG eingerichtet sind, müssen öffentlich einsehbar sein, damit die Rechte handelbar sind.<sup>53</sup> Wo Ökokonten eingerichtet sind, muss es nicht notwendig öffentlich einsehbares Kompensationsregister geben.<sup>54</sup> Die sog. Ökopunkte werden für (dauerhafte) Ameliorationsmaßnahmen vergeben und dem Projektträger gutgeschrieben. Dieser kann sich die Punkte nicht nur selbst später gegenrechnen lassen, sondern kann sie vor allem veräußern (§ 16 Abs. 2 S. 1 BNatSchG). Das bedeutet potenziell eine häufige Registeränderung durch „Ein- und Ausbuchen“. Dieser öffentlich-rechtliche Verrechnungsanspruch wird – je nach Bundesland – entweder direkt durch „Abtretung“ (§ 398 BGB) übertragen oder ist als Vorfeld-Vereinbarung der späteren Übertragung durch Rechtskauf (§§ 453, 433 BGB) geregelt. Nach der Anrechnung der bevorratend durchgeführten Maßnahme als Kompensationsmaßnahme wird die Ökokontomaßnahme gelöscht und in ein Kompensationsmaßnahmenregister bzw. den entsprechenden Registerteil überführt. Aufgrund der identischen Grundkonstel-

<sup>43</sup> Die Gesetzesbegründung zu § 15 BNatSchG (BT-Drucks 16/12274, 58 v. 17.3.2009) hält Pachtverträge für ausreichend, wenn das Land selbst Vorhabenträger ist (und auch im Kündigungsfall eine ausreichende zeitliche Sicherung gegeben ist; dazu Frenz/Müggenborg/Guckelberger, Bundesnaturschutzgesetz – Kommentar, 2. Aufl. 2016, § 15 Rn 88. Für alle anderen sind Pachtverträge nicht ausreichend, Schrader, 2017, (supra Fn 39), BNatSchG § 15 Rn 53. Zur Praxis der Pachtverträge Mengel et al., 2018, (supra Fn 42), 290.

<sup>44</sup> In einzelnen Bundesländern gibt es Sonderregeln für die sachenrechtliche Absicherung im Landwirtschaftsrecht etwa für „produktionsintegrierte Maßnahmen“ bei wechselnden Flächen in „Pflanzflächenmodellen“ (NRW, Bayern), Mengel et al., 2018, (supra Fn 42), 297.

<sup>45</sup> Bestätigt durch persönliche Auskunft Susanne Boldt, Obere Naturschutzbehörde Hessen (Kassel), 2.8.2023.

<sup>46</sup> Text supra Fn 15.

<sup>47</sup> Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.), Handreichung zum Vollzug der Bundeskompensationsverordnung, 2021, 93 (download: <https://www.bfn.de/eingriffsregelung>, aufgerufen zuletzt 24.5.2023).

<sup>48</sup> Die Pauschalität dieser Aussage überrascht. Die mangelnde Langfristsicherung gilt als der zentrale Grund für das Vollzugsdefizit von Kompensationsmaßnahmen, Koch, § 15, Schlacke (Hrsg.) GK-BNatSchG, 2017, Rn 29. Erst in jüngster Zeit haben nun auch die Deutsche Bahn und die Landesstraßenbauämter Anstrengungen unternommen, die Kompensationsflächen in ihrer Regie nicht weiter degradieren zu lassen, indem sie (interne, nicht öffentliche) Kataster wie FINK und KoKa aufgebaut haben (vgl. zu FINK: [https://www.deutschebahn.com/resource/blob/264730/6979fdac1d41997120921a5214d1bb4e/fink\\_handbuch-data.pdf](https://www.deutschebahn.com/resource/blob/264730/6979fdac1d41997120921a5214d1bb4e/fink_handbuch-data.pdf); zu KoKa nur Sachsen: [https://www.list.sachsen.de/fis\\_kisskoka.html](https://www.list.sachsen.de/fis_kisskoka.html), aufgerufen zuletzt 29.6.2023). Über den Erfolg dieser Maßnahmen wird in der Zukunft zu befinden sein.

<sup>49</sup> Diese Regeln überraschen, nachdem bei der bundeslandübergreifenden empirischen Studie von Mengel et al, 2018, 292 die Behördenvertreter von sich aus Vollzugsmängel bei Vermeidungs- und Kompensationsflächenangaben.

<sup>50</sup> Vgl. auch Schrader, 2017, (supra Fn 39), BNatSchG § 15 Rn 49.

<sup>51</sup> § 5 Bbg. FPV (Brdb GVBl Teil II, Nr. 8 v. 19.3.2009, 111); § 14 ÖkokontoVO-MV v. 22.5.2014; § 11 S. 2 HbgNatSchG; § 5 Abs. 6 S. 2 HessKV, § 7 Abs. 3 NatSchG L-SA i. V. m. KompPflÜtrST (2011).

<sup>52</sup> Gelegentlich lässt sich die Behörde zwar zu ihren Gunsten eine Grunddienstbarkeit eintragen. Dies erfolgt aber nicht automatisch, zumal eine zertifizierte Flächenagentur häufig landeseigene Flächen naturschutzpflegerisch betreut, auf denen – nach aktueller Praxis – regelmäßig keine Eintragungen vorgenommen werden.

<sup>53</sup> Wasylow-Neuhaus, 2022, (supra Fn 11), 258 m. w. N.

<sup>54</sup> Vgl. nur BaWü, Bay und NRW. Zur Überführung von (öffentlich einsehbaren) Ökopunkten in (nicht öffentlich einsehbares) Kompensationsmaßnahmenregister: § 9 Abs. 2 S. 3 ÖKVO BaWü, § 16 Abs. 4 BayKompV, § 6 Abs. 4 ÖkokontoVO NRW.

lation wird § 15 Abs. 4 S. 2 BNatSchG auch in diesen Fällen gelten. Aber welche Regeln gelten für fehlerhafte Registerinträge? Anders als für CO<sub>2</sub>-Emissionsrechte in § 7 Abs. 4 TEHG ist für diese Register kein öffentlicher Glaube geregelt. Die Erfassung und Löschung von Maßnahmen gilt als „verwaltungsinterne Maßnahme ohne Außenwirkung gegenüber dem Grundstückseigentümer“. <sup>55</sup> Vor diesem Hintergrund fragt sich, wie Außenstehende von drittwirkenden Maßnahmen erfahren, wie sie sich über den Rechtsstatus Vergewisserung verschaffen können und welche Sorgfaltspflichten sie jeweils treffen.

### C. Lastenfreier Erwerb trotz öffentlich-rechtlicher Grundstücksbelastungen?

Damit drängt sich die Frage nach der Rechtswirkung nicht eingetragener naturschutz- oder landwirtschaftsrechtlicher Maßnahmenpflichten auf: Können Grundstücke ohne Eintrag gutgläubig lastenfrei erworben werden? Oder kommt den Registern als Minus – vergleichbar der (umstrittenen) Vermutungswirkung beim Vorkaufsrecht – eine Vermutungswirkung für das Bestehen oder Nichtbestehen von Naturschutzlasten zu? Den Status von Baulastregistern, die als öffentliche Register keinen Gutgläubensschutz entfalten, haben diese häufig nur verwaltungsintern geführten Verzeichnisse ohnehin nicht. Es fehlt an einer normierten Gutgläubensvorschrift nach Vorbild des § 7 Abs. 4 TEHG. <sup>56</sup>

Vieles spricht dafür, den Gutgläubensschutz von der Qualifizierung der Maßnahmenpflicht als öffentlich-rechtlich oder zivilrechtlich abhängig zu machen. <sup>57</sup> Wenn die Maßgabenanordnung als öffentliche Last (§ 54 GBO), eine Baulast (§ 83 Muster-BauO) oder ähnlich einem gesetzlichen Vorkaufsrecht <sup>58</sup> einzustufen ist, sollte ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen sein. <sup>59</sup> Soweit eine Maßnahme indes als privatrechtliche Vereinbarung zu qualifizieren ist, für die eine Eintragung konstitutiv ist und auf die das allgemeine Grundstücksrecht anwendbar wäre, könnten Grundstücke, solange die Last nicht eingetragen ist und der Erwerber gutgläubig ist, nach § 892 Abs. 1 S. 2 BGB lastenfrei erworben werden.

Die vier Worte („wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern“) wurden erst 2009 in § 15 Abs. 4 BNatSchG eingefügt. Die 2002 eingeführte Sicherungspflicht enthielt diese Worte noch nicht; <sup>60</sup> der Bundesgesetzgeber überließ es vielmehr den Landesgesetzgebern, ob die Sicherung durch öffentlich-rechtliche oder zivilrechtliche Instrumente erfolgt. <sup>61</sup> Das war konsequent, da Grundstücksbelastungen je nach Tradition eines Bundeslandes im Grundbuch oder in Registern vermerkt sein konnten – und nicht als Teil des Liegenschaftsverkehrs galten. <sup>62</sup> Der Regelungsverweis auf die Bundesländer impliziert, dass die Rechtsnatur landesrechtlich zu qualifizieren ist. Auch die Novelle 2009 brachte keine bundeseinheitliche Regelung. Die gewählte Formulierung („wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern“) knüpft an die Regelung für Baulasten in § 83 Abs. 1 S. 2 Muster-BauO an. <sup>63</sup> Auch diese kennt öffentliche und privatrechtlich vereinbarte Baulasten. Soweit nicht öffentlich-rechtlich vorgegeben, können danach bilaterale Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Bauaufsichtsbehörde Drittwirkung erlangen, wenn sie im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Sofern das Vorbild die öffentliche Baulast war, die im Liegenschaftskataster oder (in Süddeutschland) im Grundbuch eingetragen wird, wäre ihre Natur öffentlich-rechtlich ans Flurstück gebunden und gutgläubensresistent. Eine solche drittwirkende Grundstücksbelastung muss zwar nicht unbedingt im Grundbuch eingetragen, aber in einem anderen öffentlichen Kataster ausgewiesen sein oder aber – wie bei Vorkaufsrechten (siehe oben) – auf anderem Wege „publik“ geworden sein (entweder durch Planeintrag oder durch die objektive, gesetzlich determinierte Belegenheit des Grundstücks). Diese Voraussetzungen liegen bei Ersatzmaßnahmen aber nicht vor. Aus § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG kann nicht zwingend eine öffentliche Rechtsnatur abgeleitet werden. Heute ist die privatrechtliche Grundbuchsicherung der Standard, lange Zeit reichte ein privater Pflegevertrag „zur Sicherung“ aus. Umgekehrt unterscheidet sich § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG aber auch von einem etwaigen Vorbild der privaten Baulastvereinbarungen in zwei grundlegenden Hinsichten. Erstens verzichtet diese Regel auf ein Eintragungserfordernis. Das ist konsequent, denn die Regelung der Baulasten obliegt den Ländern. Dass es an einer „Muster-Kompensations-Ordnung“ nach Vorbild der Muster-BauO fehlt, ändert daran nichts. Zweitens unterscheiden sich die Naturschutzsicherungen von den „Vereinbarungen“ im Baulastenverzeichnis dadurch, dass die

<sup>55</sup> Wasyłow-Neuhaus, 2022, (supra Fn 11), 259 mit Verweis auf C. Tausch, Art. 6b, Kommentar zum BayNatSchG, 2007, Rn 14 (Kommentierung zur Vorversion von 2011 des aktuellen BayNatSchG von 2022).

<sup>56</sup> § 7 Abs. 4 TEHG v. 21.7.2011 (BGBl I, 1475): „Soweit für jemanden eine Berechtigung in das Emissionshandelsregister eingetragen ist, gilt der Inhalt des Registers als richtig. Dies gilt nicht für den Empfänger ausgegebener Berechtigungen, wenn ihm die Unrichtigkeit bei Ausgabe bekannt ist.“

<sup>57</sup> Auf dieser Abgrenzungslinie wurde in den 1960er-Jahren über die eigentumsrechtliche Wirkung von öffentlich-rechtlichen dinglichen Rechten und dinglichen öffentlichen Lasten nachgedacht, vgl. J. F. Bartels, 1970, (supra Fn 17), 147. Diese Unterscheidung drängt sich analog auch für Ökopunkte auf, die in manchen Bundesländern direkt abgetreten werden (dann wäre allerdings die Qualifizierung als öffentlich-rechtlicher Verrechnungsanspruch unzutreffend, sondern es wären sachenrechtliche Vermögenspositionen *sui generis*) oder als öffentlich-rechtlicher Verrechnungsanspruch, über dessen Zuordnung sich die Parteien nur schuldrechtlich im Vorfeld einigen können und der Veräußerer verspricht, einen Antrag auf Verrechnung zugunsten des Käufers zu stellen. Die Literatur empfiehlt deshalb, die Kaufpreiszahlung aufschiebend zu bedingen, vgl. Wasyłow-Neuhaus, 2022, (supra Fn 11), 277 mit Verweis auf Frenz/Müggenborg/M. J. Ohms, BNatSchG, 2. Aufl. 2016, § 16 Rn 47.

<sup>58</sup> Diese Vorkaufsrechte bestehen grundsätzlich aufgrund Gesetzes; die Eintragungspflicht wird häufig deklaratorisch ausgeschlossen (supra Abschnitt 2a), nachdem es über den lastenfreien Erwerb von Grundstücken mit nicht eingetragenen gemeindlichen Vorkaufsrechten in den 1960er-Jahren lebhaften Streit gab, dazu M. Lutter, Die Grenzen des sogenannten Gutgläubensschutzes im Grundbuch, AcP 164, 1964, 122, 135 m. w. N.

<sup>59</sup> Staudinger/Gursky, 2013, (supra Fn 17), § 892 Rn 69 spricht von „gutgläubensresistent“.

<sup>60</sup> Wortlaut des (damalige Zählung) § 18 Abs. 5 S. 1 BNatSchG: „Länder erlassen weitere Vorschriften nach Maßgabe der §§ 19 und 20 sowie zur Sicherung der Durchführung der im Rahmen des § 19 zu treffenden Maßnahmen“.

<sup>61</sup> Gesetzesbegründung in BT-Drucks 14/6378 v. 20.6.2001, 48: „Als Vorschriften zur Sicherung kommen z. B. solche über die Einrichtung von Kompensationskatastern oder über Eintragungen in Baulastenverzeichnisse bzw. dingliche Sicherungen in Betracht.“

<sup>62</sup> Entsprechend der grundgesetzlichen Kompetenzteilung: Art. 72 Abs. 3 Nr. 2 GG „Naturschutz“ (ohne allgemeine Grundsätze) (konkurrierende Bundesgesetzgebung mit Abweichungskompetenz; vor 2006 „Rahmengesetzgebungskompetenz“), Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 „bürgerliches Recht“, Nr. 18 GG „städtbaulicher Grundstücksverkehr“, Nr. 29 Naturschutz (allgemeine Grundsätze) (konkurrierende Bundesgesetzgebung).

<sup>63</sup> Baulasten, Baulastenverzeichnis: § 83 MBO „(1) <sup>1</sup>Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. <sup>2</sup>Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern. (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden. [...]“.

eigentliche Maßnahmenanordnung als Verwaltungsakt vorgeschaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Davon trennt das Gesetz die Pflicht „zu unterhalten und zu sichern“ ab, die den „Verursacher und dessen Rechtsnachfolger“ trifft (§ 15 Abs. 4 BNatSchG). Die Maßnahme mag der Verursacher zwar vorgeschlagen haben. Die vorangehende Entscheidung ist der Rechtsform nach aber weder eine „Vereinbarung“ noch „Verwaltungsvertrag“, sondern ein Verwaltungsakt. Auf diesem Akt sattet die Sicherungsverantwortung „des Verursachers und dessen Rechtsnachfolger“ auf. Eine klare Qualifizierung der naturschutzrechtlichen Sicherungspflicht als zivil- oder öffentlich-rechtlich erlaubt der Vergleich mit dem Vorbild der Baulast nicht.

Die Gesetzesbegründung zu § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG legt nahe, dass der Bundesgesetzgeber 2009 eine gesamtschuldnerische Regelung beabsichtigte.<sup>64</sup> Die Pflicht soll verdoppelt werden, wenn der Verursacher das Grundstück veräußert. Das erinnert an „Handlungs- und Zustandsstörer“. Wieder anders scheint die Vorstellung des Bundesverordnungsgebers der BKompVO 2020 zu sein. Zur Begründung von § 12 Abs. 2 S. 2 BKompVO wird darauf verwiesen, dass eine dingliche Sicherung nicht erforderlich ist, weil diese durch § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG mitgeregelt sei.<sup>65</sup>

Damit entpuppt sich § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG als eigentümliche Regelung. Die Maßnahmenanordnung aus § 15 Abs. 2 BNatSchG hat einen einzigen Adressaten, den Verursacher des Eingriffs, der in der Regel an einem anderen Ort stattfindet. Ihn trifft auch die Handlungspflicht („unterhalten“ und „sichern“) aus § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG, bezogen auf das bezeichnete Grundstück. Aber die Sicherungsverantwortung trifft auch den Rechtsnachfolger.<sup>66</sup> Das dogmatische Verhältnis dieser beiden Absätze ist damit nicht entschieden. Einerseits könnten § 15 Abs. 2 und Abs. 4 BNatSchG sich auf „dieselbe“ Grundpflicht beziehen oder sie regeln andererseits „getrennte“ Pflichten unterschiedlicher Qualität. Von „derselben“ Grundpflicht geht wohl der Bundesverordnungsgeber 2020 aus. Er liest aus § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG eine gesetzliche Erstreckung der Rechtswirkung des Verwaltungsakts auf „dessen Rechtsnachfolger“. Es scheint diese „Drittwirkung“ des Verwaltungsakts auf Basis von § 15 Abs. 2 BNatSchG zu sein, auf die der Verordnungsgeber rekurriert, wenn er von einer dinglichen Sicherung absehen will. Das dürfte auch die Vorstellung der Behördenvertreter in denjenigen Bundesländern sein, die eine befreiende Wirkung vorsehen, wenn der Verursacher einen Vertrag mit einem (geprüften) Flächenpool abschließt. So wird darauf verwiesen, dass sich der/die Verantwortliche/n der Maßnahme ja aus dem Verwaltungsakt ergebe, der bei der (Naturschutz-)Behörde vorliege.<sup>67</sup> Indes dürfte diese Konstruktion nicht der Intention des Bundesgesetzgebers 2002 entsprechen (siehe oben), der die Pflichten nach der Kompetenzverteilung von Bund und Ländern trennen wollte. § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG begründet die Pflicht, nach Landesrecht zu sichern. § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG spaltet bei

Rechtsnachfolge die Pflichtenstellung auf. Mit dem „oder“ ist ausweislich der Gesetzesbegründung keine chronologische, sukzessive Verantwortlichkeit gemeint („erst der Verursacher, dann der Rechtsnachfolger“), sondern eine „alternative“ Verantwortung. Damit wird deutlich, dass nicht einfach der Rechtsnachfolger des Verwaltungsakts gemeint sein kann, sondern es eigentlich um die Rechtsnachfolge in Bezug auf das Grundstück geht. Mit Blick auf die grundgesetzliche Kompetenzverteilung konnte auch der Bundesgesetzgeber 2009 nicht umfassender regeln.

Die Konstruktion der doppelten Pflicht ist überzeugender. Eine Sicherungspflicht, die primär bezogen ist auf das Grundstück, sichert Maßnahmen auf dem besicherten Grundstück. So wahrt der Gesetzgeber nicht nur die Kompetenzteilung zwischen Bund und Ländern. Vor allem „verobjektiviert“ er die Sicherungspflicht, ähnlich einer modernen Anlagengenehmigung. Während es bei der Anlagengenehmigung aber um eine zeitlich konsekutive Berechtigung geht, geht es bei der Sicherungspflicht um die Befugnisse und Pflichten am Grundstück, die vom Genehmigungsbescheid und der Sicherungsanordnung entkoppelt sind. In diesem Sinne hat die Maßnahmenanordnung eine nachgelagerte privatrechtsgestaltende Wirkung.<sup>68</sup> Ob die Sicherung privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich umgesetzt wird, kann dem Landesgesetzgeber überlassen sein. Wird die Sicherung aber privatrechtlich umgesetzt, muss sich diese wiederum an den privatrechtlichen Gestaltungsrahmen halten.<sup>69</sup> Diese Schichtung entspricht dem dogmatischen Kern der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen, die bereits auf der Genehmigung aufsatteln („Huckepackverfahren“<sup>70</sup>). Art. 15 Abs. 4 BNatSchG ergänzt eine dritte Ebene der Sicherung am Ausgleichsgrundstück. Das ist konsequent, denn die Sicherung der Maßnahme in der Zeit muss den ursprünglichen Maßnahmeadressaten vom Grundstückseigentümer trennen und auch Letzteren verpflichten. Diese Pflicht bleibt weiter „öffentlich-rechtlich radiziert“ und ist deshalb nicht durch gutgläubigen Erwerb abzuschütteln. Zweck des § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG ist zweierlei: Er soll den Rechtsnachfolgern des Verursachers nicht nur das Argument abschneiden, nicht Adressaten des Bescheids zu sein, sondern auch, nichts von den Pflichten am Grundstück gewusst zu haben. Diese Gestaltung in Bezug auf das Grundstück müsste aber entweder durch Register oder Grundbucheintrag publik gemacht werden. Denn bei Kompensationsgrundstücken ist nicht offensichtlich, dass „Lasten“ auf dem Grundstück liegen.

Damit wendet sich die Kernfrage: Kann der Staat von der Publizität von grundstücksbezogenen Pflichten absehen?<sup>71</sup> Mit anderen Worten: Kann der Staat in dieser Form in den Grundstücksverkehr eingreifen? Diese Fragen stellen sich nicht erst neuerdings. Marcus Lutter hat schon für kraft gesetzlicher Anordnung im Grundbuch eintragungsfähige, aber nicht eingetragene gemeindliche Vorkaufsrechte argumentiert, dass ein

<sup>64</sup> BT-Drucks 16/12274 v. 17.3.2009, 58: „Indem gemäß Satz 3 auch der Rechtsnachfolger des Verursachers für die Erfüllung der Kompensationsverpflichtungen verantwortlich ist, kann sich die zuständige Behörde an beide halten, wenn die Kompensationsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß umgesetzt wurden.“

<sup>65</sup> BfN-Handreichung, 2021, (supra Fn 47), 93. Die dogmatische Vorstellung ist, dass die dingliche Sicherung bei Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers dann nicht erforderlich sei, wenn die entsprechenden Festsetzungen im Zulassungsbescheid hinreichend bestimmt sind.

<sup>66</sup> Diese Verantwortungserstreckung gilt für die Gesamtrechtsnachfolge und die Sonderrechtsnachfolge (wobei der Gutgläubensschutz des deutschen Grundbuchs nur im Rahmen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs wirkt).

<sup>67</sup> (Anonym bleiben wollende) Vertreterin eines Flächenpools in Brandenburg, Interview 16.6.2023.

<sup>68</sup> Zu dieser Figur *Tschentscher*, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl 2003, 1424.

<sup>69</sup> OLG München, Beschl. v. 13.2.2019 – 34 Wx 202/18: hier sachentrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz bei im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit und Reallast zur Absicherung naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

<sup>70</sup> Godt, Haftung für Ökologische Schäden, 1997, 220.

<sup>71</sup> In der hier vertretenen Dogmatik liegt die Pflicht beim Landesgesetzgeber. Will man der Begründung des Bundesverordnungsgebers der BKompV folgen, dass die Drittwirkung bereits aus § 15 Abs. 4 S. 3 BNatSchG folge, liegt die Verantwortung primär beim Bund. Es dürfte keine Lasten aus dem Publizitätsgrundsatz des Liegenschaftsrechts ausnehmen.

gutgläubiger lastenfreier Erwerb möglich sein müsse.<sup>72</sup> Sein konstruktives Argument ist der starke Verkehrsschutz des Grundbuchs,<sup>73</sup> der in der Konsequenz zulasten des eigentlich materiell Berechtigten geht.<sup>74</sup> Wichtiger ist Lutter indes, dass im Fall der Ausübung des (nicht eingetragenen) gesetzlichen Vorkaufsrechts die nachrangigen Gläubiger ihre Rechte durch die Vormerkungswirkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts verlieren.<sup>75</sup> Seine Ansicht konnte sich gleichwohl nicht durchsetzen, auch wenn der Staat evident stark in den Grundstücksverkehr eingreift. Gursky erklärt dies damit, dass der Gutgläubensschutz dem öffentlich-rechtlichen Charakter der betreffenden Lasten widerspreche.<sup>76</sup> Ein Unbehagen bleibt,<sup>77</sup> vor allem, wenn Transparenz möglich wäre, aber nicht hergestellt wird.

Nach grundgesetzlich geprägter Lesart ist entscheidend, ob die Last Teil der „Belegenheit des Grundstücks“ ist, die der Rechtsnachfolger als Inhaltsbestimmung hinzunehmen hat. Die Flächenbindung ist konstitutiver Bestandteil eines genehmigten Eingriffs (meist an anderer Stelle), die diesen erst rechtfertigt. Die Sicherung soll – deshalb die Befristung – zeitlich nur so lange fort dauern, wie der Eingriff dauert. Der Konflikt zwischen öffentlichen Interessen (hier Naturschutz) und Verkehrsschutz entsteht erst durch die zeitliche Dynamik.<sup>78</sup> Das besicherte Grundstück mag erst noch naturschutzfachlich aufzuwerten sein (das Entwicklungsziel ist im Bescheid festgesetzt; die Pflicht ist bei Verzicht auf Eintragung ins Grundbuch oder bei Verzicht auf ein öffentlich einsehbares Register für den gutgläubigen Erwerber nicht erkennbar) oder der Unterhaltungspflicht wurde nicht oder nicht hinreichend nachgekommen (wie häufig ...). In beiden Fällen kann der Grundstückserwerber die Grundstückslast weder am Grundstück erkennen noch aus Gesetzen ermitteln. In einem Liegenschaftssystem, das auf Publizität als systemischem Grundpfeiler ruht und den Grundstücksverkehr an die Informationen in Grundbuch und Kataster bindet, kann der Verzicht auf Transparenz (sei es durch den Gesetzgeber, weil er kein Kataster einrichtet oder keine Offenbarungspflichten normiert, oder durch die Behörde, weil diese auf einen Grundbucheintrag verzichtet) nicht ohne Wirkung für die Drittwirkung bleiben. Die mangelnde Transparenz potenziert sich, wenn Maßnahmen und Verwaltungsentscheidung, wie bei Ökokonten (in Verbindung mit der Eingriffsregelung), nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich auseinanderfallen. Die Rechtspaltung zwischen Landes- und Bundesrecht verursacht für den Rechtsverkehr zusätzliche Unsicherheiten.

Aus diesen Gründen ist festzustellen, dass der Gesetzgeber seinen Pflichten zur Konfliktregelung nicht angemessen nachgekommen ist. Er hat keinen Rechtsrahmen geschaffen, der die gebotene

Transparenz herstellt<sup>79</sup> und den Eigentumstransfer gegen Betrug absichert.<sup>80</sup> Hier besteht Nachbesserungsbedarf, entweder durch flächendeckende Transparenzregister nach Landesrecht, die wie öffentliche Baulastenregister neben dem Grundbuch stehen, oder durch einen Bundesrahmen, der parallel Eintragungen in öffentlichen Registern oder im Grundbuch vorsieht. Die jüngste Regelung in § 12 BKompV vertieft zusätzlich die bestehende Rechtsunsicherheit und läuft den Interessen des Verkehrsschutzes und des Umweltschutzes entgegen. Als Mindestauslegungsregel ist zu fordern, dass die Regelvermutung für eine Freistellung bei Verursachergrundstücken (§ 12 Abs. 2 S. 3 BKompV) nur dann gelten kann, wenn sich die Maßnahmenpflicht auf ein einheitliches Flurstück bezieht und dieses *betriebsnotwendig ist*. Wenn es sich indes um mehrere Grundstücke oder abtrennbare Flächen handelt, insbesondere wenn sie *nicht betriebsnotwendig* sind, kann von der gesetzlichen Vermutensregel des § 15 BNatSchG nicht mehr ausgegangen werden und es bedarf der Grundbuchsicherung.<sup>81</sup> Letztlich geht die bestehende Intransparenz auch zulasten der Rechtsbeistände, die einen erhöhten Ermittlungsaufwand betreiben müssen<sup>82</sup> und die ein gesteigertes Haftungsrisiko trifft.

## D. Aufklärungspflicht und Haftung

Vor diesem Hintergrund stellen sich Fragen nach den notariellen Aufklärungspflichten und der Haftung aus § 19 BNotO.<sup>83</sup> Für die gesetzlichen Vorkaufsrechte, Genehmigungspflichten, eingetragene Dienstbarkeiten und öffentlich einsehbare Register von Kompensationsflächen ist die Rechtslage klar: Gemäß §§ 18 und 20 BeurkG hat der Notar bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages die Beteiligten über Genehmigungsvorbehalte und die Möglichkeit des Bestehens gesetzlicher Vorkaufsrechte zu belehren und dies in der Niederschrift zu vermerken. Ein fehlender Vermerk berührt nicht die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes, kann aber in Haftpflichtfällen zu einer Umkehr der Beweislast zulasten des Notars führen.<sup>84</sup> Über die Voraussetzungen, das Verfahren und die Bedeutung des Vorkaufsrechts muss er nur belehren, wenn dies aus der allgemeinen Belehrungspflicht gemäß § 17 BeurkG folgt.<sup>85</sup> Falls die Beteiligten in der Praxis einen etwaigen Vorkaufsfall abwenden wollen (etwa durch eine auflösende Bedingung), hat der/die Notar/in über § 465 BGB zu belehren.<sup>86</sup> Da regelmäßig nicht bekannt ist, ob im Einzelfall ein Vorkaufsrecht besteht bzw.

<sup>72</sup> Lutter, 1964, (supra Fn 58), 122, 135.

<sup>73</sup> Die konstruktiven Schwierigkeiten von (abstrakt formalem) Verkehrsschutz und (individuellem) Vertrauensschutz treiben Lutter zu dem Aufsatz (supra Fn 58) an, vgl. dort Fn 3–6. Man beachte aber die schwierige Begriffsfindung, vgl. dort Fn 3 („unwiderlegliche Vermutung“; kein „Fingieren“), 124 („objektivierter Vertrauenstatbestand“ und „Fiktion“).

<sup>74</sup> Mit Verweis auf Westermann argumentiert Lutter, 1964, (supra Fn 58), 137: „[D]ie Lösung der Nichteintragung sei dort, wo die Belastungen alle Grundstücke gleichmäßig treffen (z. B. Grundsteuer), im Allgemeinen erträglich, im Übrigen aber wirke sich der fehlende Gutgläubensschutz systemisch und praktisch als Fremdkörper aus“.

<sup>75</sup> Lutter, 1964, (supra Fn 58), 137.

<sup>76</sup> Gursky, 2013, (supra Fn 17), Rn 69.

<sup>77</sup> Gursky, 2013, (supra Fn 17), Rn 69.

<sup>78</sup> Zeitliche Dynamiken bedingen seit jeher Probleme. Insoweit sind sich technischer und natürlicher Wandel nicht unähnlich. Zum technischen Wandel bei Dienstbarkeiten Lutter, 1964, (supra Fn 58), 156 m. w. N.

<sup>79</sup> Vgl. die Gegenströmung in den Nachbarländern mit nur „relativ“ wirkenden Registern (F) oder die erst jüngst eingeführten Register (UK), die Umweltlasten eintragungspflichtig machen, vgl. Art. 132-3 Frz. Code de l'Environnement (2016); Chap. 30, Part. 7, § 120 Environment Act 2021.

<sup>80</sup> Ein Minus an Verkehrsschutz führt bekanntermaßen zur Kostenerhöhung auf Erwerberseite.

<sup>81</sup> Interpretationsvorschlag für § 12 Abs. 2 S. 3 BKompV von Notar J. Garbe-Emden, Kommunikation vom 24.7.2023. Die Autorin dankt für den Hinweis.

<sup>82</sup> Genauso wie der Gutgläubenserwerb als „radikaler Rechtsverlust“ mittelbare Wirkungen entfaltet, Lutter, 1964, (supra Fn 58), Fn 14: „sie zwingt alle Beteiligten und vor allem das Grundbuchamt größter Genauigkeit und Vorsicht“, so erzwingt der intransparente Rechtserhalt einen erhöhten Aufklärungsdruck. Denn diese Lasten haben entscheidenden Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

<sup>83</sup> Zur Subsidiarität der Haftung gemäß § 19 Abs. 1 S. 2 BNotO Ganten/Hertel/Wöstmann/Ganten, BNotO, 4. Aufl. 2018, § 19 Rn 2235; als haftungsbegründende Voraussetzung gehört der Vortrag dazu zur Schlüssigkeit der Klage, Heinemann/Trautrim/Reinhardt, Notarrecht, 2022, § 19 Rn 23.

<sup>84</sup> Haug/Zimmermann/Eggenstein, Amtshaftung des Notars, 4. Aufl. 2018, Rn 544; Heckschen et al./Hogl, 2019, (supra Fn 29), § 35 Rn 82G.

<sup>85</sup> Grziwotz/Heinemann/Heinemann, BeurkG, 3. Aufl. 2018, § 20 Rn 5.

<sup>86</sup> Grziwotz/Heinemann/Heinemann, BeurkG, 3. Aufl. 2018, § 20 Rn 5.

ausgeübt wird, kann der Notar nur auf die Möglichkeit hinweisen und wird sich von den Beteiligten mit der Einholung eines Attests beauftragen lassen.<sup>87</sup> Grundbucheingetragene Grundlasten ermittelt der Notar aufgrund seiner Pflicht zur Grundbucheinsichtnahme nach § 21 BeurkG. Für nicht grundbucheingetragene öffentliche Baulasten (§ 54 GBO) besteht keine Pflicht zur Einsichtnahme in die von den unteren Bauaufsichtsbehörden geführten Baulastverzeichnisse (in allen Bundesländern außer Bayern und Brandenburg),<sup>88</sup> wenn der Notar sich nicht sicher sein kann, dass die Beteiligten ihn kennen, „ist es ratsam, auf die Möglichkeit von Baulasten hinzuweisen“.<sup>89</sup> *Mutatis mutandis* gilt dies bei in Betracht kommenden Flächen für öffentlich einsehbare Register von Kompensationsflächen.

A *maiore ad minus* wird man keine selbstständige Notarpflicht für die Ermittlung nicht eingetragener Kompensationspflichten annehmen können. Allerdings ist der Notar aus der allgemeinen Beratungs- und Belehrungspflicht aus § 17 BeurkG verpflichtet, Rechtsirrtümern entgegenzuwirken.<sup>90</sup> Wird also im Beratungsgespräch deutlich, dass die Beteiligten unterschiedliche Vorstellungen von den Nutzungsmöglichkeiten haben, könnte die Ursache darin bestehen, dass eine Partei über die rechtlichen Nutzungsbeschränkungen irrt. Dann wird der Notar einen Hinweis geben müssen und dies protokollieren. Er trägt die Verantwortung, dass der Verhandlungszweck erfüllt werden kann. Das ist vor allem dann der Fall, wenn die Rechtsprechung eine Gestaltung verlangt, die Leistung und Gegenleistung sichert.<sup>91</sup> Zwar gehören die wirtschaftlichen Folgen (auch der Preis) nicht zu den Gestaltungspflichten des Notars.<sup>92</sup> Wo aber Beschränkungen auch aufgehoben werden könnten, gehört die Erörterung solcher Fragen zu den Pflichten der gestaltenden Beratung. Dabei bleibt es die Pflicht der Beteiligten, ihre Vorstellungen vorzutragen; der Notar muss nicht selbst ermitteln.<sup>93</sup> Er muss aber prüfen, ob die Willenserklärungen übereinstimmen und in tatsächlicher Art richtig sind.<sup>94</sup> Unter Umständen ist er zur Ergründung der Motive verpflichtet, wenn dadurch erst der beabsichtigte Zweck offengelegt werden kann.<sup>95</sup> Der Notar hat den „Tatsachekern“ aufzuklären.<sup>96</sup> Evident stellt dies die Notare vor Herausforderungen. Anders als bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten gibt es auch kein geregelt Antragsverfahren (oder analog anwendbare Regeln). Erschwerend dürfte in der Praxis hinzukommen, dass der

Staat (anders als beim Vorkaufsrecht den Zeitpunkt des „Vorkaufsfalls“) nichts zu verlieren hat und die Behörden sich Zeit lassen können. Wie lange ist unter diesen Bedingungen eine angemessene Bescheidungszeit?

Hier besteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

## E. Ergebnis

Die aktuelle Rechtsunsicherheit über nicht eintragungspflichtige, umweltbezogene Grundstücksbelastungen belastet den Grundstücksverkehr. Dieser Missstand wird aktuell durch Vergleich mit der Neuordnung der Schutzdienstbarkeiten in den europäischen Nachbarstaaten evident, die alle – trotz fehlender (UK) oder schwächerer (F) Grundbuchtradition – einen verpflichtenden Registereintrag vorsehen. Der absehbare *EU Nature Restoration Act*<sup>97</sup> wird zusätzliche Anstrengungen der Mitgliedstaaten einfordern, systemische Defizite im Vollzug des Naturschutzrechts zu verringern. Vor diesem Hintergrund ist der Verzicht auf Grundbucheintragungen durch § 12 BKompV, der die vorhandene Rechtsunsicherheit verschärft, nicht hinzunehmen. Zeitnah sollte § 12 Abs. 2 S. 3 BKompV ersatzlos gestrichen werden, um jedenfalls wieder Transparenz über pflichtenbelastete Privatgrundstücke herzustellen. Mittelfristig sollte Transparenz über alle naturschutzbezogenen Grundlasten geschaffen werden, entweder landesrechtlich über flächendeckende Register für Kompensations- und Ersatzmaßnahmen oder über eine bundesrechtliche Musterregelung, die öffentliche Register neben den Eintrag im Grundbuch stellt. Darüber hinaus sollte eine Ergänzung des BGB um einen neuen § 1093a BGB erwogen werden, der Schutzdienstbarkeiten an Grundstücken zugunsten der Umwelt transparent regelt,<sup>98</sup> gleich, ob der Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Pflicht folgt oder ob die Dienstbarkeit privatautonom vereinbart wurde.



Prof. Dr. Christine Godt  
ist Professorin für Europäisches und  
Internationales Wirtschaftsrecht an der  
Carl von Ossietzky Universität Oldenburg.  
E-Mail: christine.godt@uni-oldenburg.de

<sup>87</sup> Heckschen et al./Kindler, 2019, (supra Fn 29), § 31 Rn 167; Winkler, BeurkG, 20. Aufl. 2022, § 20 Rn 53. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vorkaufsfall vorliegt, Ganter/Hertel/Wöstmann/Ganter, Handbuch der Notarhaftung, 4. Aufl. 2018, Rn 1220.

<sup>88</sup> H. M. OLG Schleswig NJW-RR 1991, 96; Ganter/Hertel/Wöstmann/Ganter, 2018, (supra Fn 84), Rn 903; a. A. Masloh, Zivilrechtliche Aspekte der öffentlich-rechtlichen Baulasten, NJW 1995, 1993 („überholt“ 1996).

<sup>89</sup> Heckschen et al./Hogl, 2019, (supra Fn 29), § 35 Rn 82G. Masloh, 1995, (supra Fn 88), 1996 leitet aus dem BGH-Beschl. v. 17.5.1994, NJW-RR 1994, 1021, sogar ab, dass eine Einsichtnahmepflicht bestünde, die Parteien darüber aufzuklären seien und auf Wunsch Löschungsvorschläge gemacht werden müssen.

<sup>90</sup> Zur Rechtsprechung Winkler, 2022, (supra Fn 87), § 17 Rn 247.

<sup>91</sup> Winkler, 2022, (supra Fn 87), ebd.

<sup>92</sup> Um die wirtschaftliche Tragweite und Zweckmäßigkeit der Geschäfte hat er/sie sich nicht zu kümmern, Heckschen et al./Hogl, 2019, (supra Fn 29), § 35 Rn 82B m. w. N.

<sup>93</sup> Winkler, 2022, (supra Fn 87), § 17 Rn 213.

<sup>94</sup> Winkler, 2022, (supra Fn 87), ebd.

<sup>95</sup> Lerch, BeurkG, 5. Auf. 2016, § 17 Rn 13.

<sup>96</sup> Lerch, 2016, (supra Fn 95), ebd.

<sup>97</sup> Der Rat und das Europäische Parlament haben sich am 8.11.2023 auf einen gemeinsamen Text geeinigt: vgl. Presseerklärung des EU-Parlaments: <https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20231031IPR08714/eu-nature-restoration-law-meets-strike-deal-to-restore-20-of-eu-land-and-sea>.

<sup>98</sup> Die Erörterung der Regelungsbedürftigkeit erfolgt in einem separaten Aufsatz.