

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT
Postfach 10 05 10 | 01075 Dresden

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Roland Jenkner

Durchwahl
Telefon +49 351 564-24101
Telefax +49 351 564-24004

roland.jenkner@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
41-8600/1/32

Dresden,
26. November 2025

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft Allgemeinverfügung zum Vollzug des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes für das Jahr 2026

Vom 26. November 2025

Das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, als oberste Wasserbehörde nach § 109 Absatz 1 Nummer 1 des Sächsischen Wassergesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, erlässt folgende Allgemeinverfügung zum Vollzug des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist:

1. Der Freistaat Sachsen verzichtet hiermit vollumfänglich auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes für alle Rechtsgeschäfte, die im Zeitraum zwischen 1. Januar 2026 und 31. Dezember 2026 (jeweils einschließlich) beurkundet werden. Vom Verzicht ausgenommen sind Grundstücke, die in dem als Anlage beigefügten Verzeichnis (Positivliste) aufgeführt sind. Für nicht in der Positivliste aufgeführte Grundstücke wird kein Einzelnegativattest erteilt.
2. Die sofortige Vollziehung der Nummer 1 wird angeordnet.
3. Die Ausübung des Vorkaufsrechts obliegt dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement. Anfragen zum Vorkaufsrecht nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes sind für die in der Positivliste aufgeführten Grundstücke in allen Fällen an den

Hausanschrift:
**Sächsisches Staatsministerium
für Umwelt und Landwirtschaft**
Wilhelm-Buck-Straße 4
01097 Dresden

www.smul.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit den Straßenbahn-
linien 3, 6, 7, 8, 13

Besucheradresse:
**Sächsisches Staatsministerium
für Umwelt und Landwirtschaft**
Wilhelm-Buck-Straße 2
01097 Dresden

Bitte beachten Sie die allgemeinen
Hinweise zur Verarbeitung perso-
nenbezogener Daten durch das
Sächsische Staatsministerium für
Umwelt und Landwirtschaft zur
Erfüllung der Informationspflichten
nach der Europäischen Daten-
schutz-Grundverordnung auf
www.smul.sachsen.de



Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB)
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen
Außenstelle Dresden
Königsbrücker Straße 80
01099 Dresden
zu adressieren. Notare haben die Möglichkeit einer Online-Abfrage.

4. Die Begründung zu dieser Allgemeinverfügung kann vom 2. Januar 2026 bis zum 6. Februar 2026 im Dienstgebäude des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Wilhelm-Buck-Straße 2, 01097 Dresden, eingesehen werden. Die vorherige Vereinbarung eines Termins ist erforderlich (Telefon: 0351 564-24101; E-Mail: Abteilung4-SMUL@smul.sachsen.de).
5. Die Allgemeinverfügung einschließlich Begründung ist auch auf der Internetseite des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft unter <https://www.wasser.sachsen.de/vorkaufsrecht-nach-99a-whg-6725.html> einsehbar.
6. Die Allgemeinverfügung gilt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Sächsischen Amtsblatt als bekannt gegeben.

Begründung

I. Nach § 99a Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes steht den Ländern ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden. Nach § 99a Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Hochwasserschutzes oder des Küstenschutzes erforderlich ist. Nach § 99a Absatz 5 des Wasserhaushaltsgesetzes können die Länder das Vorkaufsrecht auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts ausüben.

Aufgrund der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes gemäß Artikel 74 Absatz 1 Nummer 32 des Grundgesetzes auf dem Gebiet des Wasserhaushalts und mangels einer abweichenden Landesregelung im Sinne von § 99a Absatz 6 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes im Freistaat Sachsen unmittelbar, ohne dass es einer Umsetzung in Landesrecht bedarf.

II. a) Die Zuständigkeit des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für den Erlass der vorliegenden Allgemeinverfügung ergibt sich aus § 99a Absatz 1 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 109 Absatz 1 Nummer 1 des Sächsischen Wassergesetzes. Nach § 99a Absatz 1 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zur Ausübung des Vorkaufsrechts „die Länder“ befugt. Als die nach § 109 Absatz 1 Nummer 1 des Sächsischen Wassergesetzes bestimmte oberste Wasserbehörde des Freistaates Sachsen ist das SMUL ermächtigt, zur Sicherstellung der rechtmäßigen und zweckmäßigen Aufgabenwahrnehmung im Freistaat Sachsen landesweit konkretisierende Festlegungen zum Vollzug des § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes zu treffen.

b) Die Festlegungen erfolgen in Form einer Allgemeinverfügung gemäß § 35 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Bei einer Allgemeinverfügung handelt es sich um einen Verwaltungsakt, der sich an einen nach allgemeinen Merkmalen bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis richtet oder die öffentlich-rechtliche Eigenschaft einer Sache oder ihre Benutzung durch die Allgemeinheit betrifft.

Die vorliegende Anordnung richtet sich an nach allgemeinen Merkmalen bestimmte Kreise von Adressaten, insbesondere an die von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Personen, d. h. die Eigentümer und Käufer von Grundstücken im Freistaat Sachsen, und alle, zu deren Gunsten der Freistaat das Vorkaufsrecht nach § 99a Absatz 5 des Wasserhaushaltsgesetzes auf Antrag ausüben kann, d. h. Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts. Die Anordnung richtet sich außerdem mittelbar an alle Notare, die Kaufverträge über Grundstücke im Freistaat Sachsen zu beurkunden haben. In der vorliegenden Allgemeinverfügung wird verbindlich mit Wirkung gegenüber den vorgenannten Personenkreisen erklärt, dass der Freistaat Sachsen für alle Grundstücke mit Ausnahme derer, die in einem Verzeichnis (Positivliste) aufgeführt sind, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes verzichtet.

c) Der Erlass der Allgemeinverfügung ist erforderlich, weil aufgrund der allgemein gehaltenen Beschreibung des Vorkaufstatbestandes in § 99a Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes („Grundstücke, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden“) für Käufer, Verkäufer und Notare nicht erkennbar ist, ob der Freistaat oder ein Begünstigter nach § 99a Absatz 5 des Wasserhaushaltsgesetzes ein Grundstück für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt.

Daher müssten die beurkundenden Notare, wenn sie sich keinem Haftungsrisiko aussetzen wollen, zu allen Kaufverträgen über Grundstücke im Freistaat Sachsen Vorkaufsanfragen nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes stellen. Dies würde sowohl bei den Notaren als auch bei den Behörden, die die Vorkaufsanfragen erhalten, zu einem erheblichen Aufwand führen, der in keinem Verhältnis dazu steht, dass tatsächlich nur ein geringer Teil der Grundstücke im Freistaat Sachsen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt wird. Außerdem würde der Grundstücksverkehr im Freistaat Sachsen dadurch unnötig erschwert.

d) **Zu Nummer 1:** Um den Aufwand für alle Beteiligten so gering wie möglich zu halten und den Grundstücksverkehr zu erleichtern, wird durch das SMUL als oberste Wasserbehörde in Nummer 1 Satz 1 und 2 für alle Grundstücke, die nicht in einem Verzeichnis (Positivliste) aufgeführt sind, welches der Allgemeinverfügung als Anlage beigefügt ist, der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt (Generalverzicht).

Damit ist der weitaus größte Teil aller Grundstücke im Freistaat Sachsen von der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes ausgenommen. Für diese Grundstücke brauchen keine Vorkaufsanfragen an den Freistaat gestellt zu werden. In Nummer 1 Satz 3 wird daher ausdrücklich klargestellt, dass zu Vorkaufsanfragen für die vom Generalverzicht umfassten Grundstücke vom Freistaat Sachsen kein Einzelnegativattest erteilt wird.

Durch die Aufnahme eines Grundstücks in die Positivliste und die Veröffentlichung dieser Liste entsteht den Grundstückseigentümern und -käufern kein Nachteil gegenüber der Rechtslage, wie sie ohne die Positivliste bestünde.

Denn ohne Positivliste müssten alle Eigentümer und Käufer von Grundstücken im Freistaat Sachsen sowie die beurkundenden Notare in allen Bundesländern mangels anderer Anhaltspunkte damit rechnen, dass ein Vorkaufsrecht des Freistaates Sachsen nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes besteht.

So ist auch die Lage eines Grundstücks fernab eines Gewässers kein hinreichender Anhaltspunkt für das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts, da Maßnahmen des Hochwasserschutzes häufig gerade nicht unmittelbar an einem Gewässer getroffen werden, wie zum Beispiel bei der Rückverlegung eines Deiches oder dem Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens.

Umgekehrt ist aus der Lage eines Grundstücks unmittelbar an einem Gewässer nicht der Rückschluss zu ziehen, dass das Grundstück für eine Maßnahme des Hochwasserschutzes benötigt wird. Dies ist erst dann der Fall, wenn hierfür ein konkretes Hochwasserschutzprojekt geplant ist, für das das Grundstück in Anspruch genommen werden soll.

Die Tatsache, dass ein Grundstück in der Positivliste aufgeführt ist, stellt auch insoweit keinen Nachteil für die Eigentümer und Käufer von Grundstücken dar, als damit noch nicht präjudiziert wird, ob der Freistaat das Vorkaufsrecht hierfür tatsächlich ausüben wird.

Darüber wird erst im Rahmen einer konkreten Vorkaufsanfrage entschieden. Dabei ist insbesondere nach § 99a Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes zu prüfen, ob der Grundstückserwerb tatsächlich für eine geplante Hochwasserschutzmaßnahme erforderlich ist oder ob vielleicht rechtliche Alternativen bestehen, die das durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützte Eigentumsrecht weniger stark einschränken, wie zum Beispiel die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Während die Positivliste für die Eigentümer und Käufer der darin aufgeführten Grundstücke jedenfalls zu keinem rechtlichen Nachteil führt, wirkt sich der Generalverzicht auf die Eigentümer und Käufer aller übrigen Grundstücke ausschließlich vorteilhaft aus, da sie von vornherein Klarheit haben, dass für diese Grundstücke kein Vorkaufsrecht nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes besteht und sich damit entsprechende Vorkaufsanfragen erübrigen.

Die Positivliste enthält einerseits Grundstücke, die für Hochwasserschutzmaßnahmen des Freistaates Sachsen benötigt werden. Dahinter stehen konkrete Hochwasserschutzvorhaben des Staatsbetriebes Landestalsperrenverwaltung, wie der Bau von Deichen, Flutungspoldern und Hochwasserrückhaltebecken. Diese Projekte haben schon einen fortgeschrittenen Planungs- oder Umsetzungsstand erreicht, so dass abzusehen ist, dass die in der Positivliste aufgeführten Grundstücke tatsächlich für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt werden.

Die Liste enthält im Hinblick auf die Regelung des § 99a Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes auch Grundstücke, die Gemeinden im Freistaat Sachsen für öffentliche Hochwasserschutzmaßnahmen benötigen. Gemeinden haben die Möglichkeit, entsprechende Grundstücke zur Aufnahme in die Positivliste vorzuschlagen. Hiervon macht eine Vielzahl von Gemeinden Gebrauch. Voraussetzung ist auch hier, dass die Grundstücke für konkrete Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden, die sich in einem fortgeschrittenen Planungs- oder Umsetzungsstand befinden.

Die Wirksamkeit der Positivliste und des Generalverzichts wird in Nummer 1 Satz 1 auf ein Jahr begrenzt. Danach sollen für wiederum begrenzte Zeiträume regelmäßige Fortschreibungen der Positivliste und eine Erneuerung des Generalverzichts erfolgen.

Damit soll allen Trägern öffentlicher Hochwasserschutzmaßnahmen die Möglichkeit eröffnet werden, zu bestimmten Zeitpunkten je nach dem Planungs- und Umsetzungsfortschritt neuer Hochwasserschutzmaßnahmen weitere Grundstücke in die Positivliste aufzunehmen oder aber Grundstücke wieder herauszunehmen, zum Beispiel wenn Hochwasserschutzvorhaben in der Zwischenzeit umgesetzt oder alle hierfür benötigten Grundstücke mittlerweile erworben oder auf andere Weise für das Vorhaben gesichert worden sind.

e) **Zu Nummer 2:** Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nummer 1 wurde auf der Grundlage von § 80 Absatz 2 Nummer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung erlassen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erfordert ein besonderes Vollzugsinteresse, das über jenes hinausgeht, das den Bescheid rechtfertigt. Es liegt im besonderen öffentlichen Interesse, dass die Ausübung der Vorkaufsrechte zur Erleichterung des Grundstücksverkehrs und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes 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 in die Positivliste ermöglicht zwar die Ausübung des Vorkaufsrechts, hat aber keine rechtsbegründende Wirkung. Das Vollzugsinteresse ist dagegen wesentlich höher.

f) **Zu Nummer 3:** Seit dem 1. Januar 2020 obliegt gemäß § 110 Absatz 1 und 2 Satz 1 des Sächsischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 4a der Gemeinsamen Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts und der Wasserwirtschaft die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement.

Für Notare besteht unter:

<https://www.zfm.sachsen.de/whg-registerauskunft-4270.html>

die Möglichkeit einer Onlineauskunft, die über das Netz der Bundesnotarkammer erfolgt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Klage beim zuständigen sächsischen Verwaltungsgericht schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Gerichts erhoben werden. Örtlich zuständig ist das sächsische Verwaltungsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt:

Bezirk Chemnitz: Verwaltungsgericht Chemnitz, Zwickauer Straße 56, 09112 Chemnitz

Bezirk Dresden: Verwaltungsgericht Dresden, Hans-Oster-Straße 4, 01099 Dresden

Bezirk Leipzig: Verwaltungsgericht Leipzig, Rathenaustraße 40, 04179 Leipzig

Die Klage kann auch elektronisch erhoben werden nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291), die zuletzt durch die Verordnung vom 17. März 2025 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

Dresden, den 26. November 2025

Dr. Regina Heinecke-Schmitt
Abteilungsleiterin

Anlage: Positivliste für das Jahr 2026