



Ministerialblatt
für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgegeben zu Düsseldorf am 16. Dezember 2025

MB.NRW 2025 Nr. 208

Bekanntmachung über das Vorkaufsrecht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes nach § 99a des Wasserhaushaltsgesetzes

Allgemeinverfügung
des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr
IV-2 72 91

Vom 11. Dezember 2025

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV) als oberste Wasserbehörde nach § 114 LWG erklärt auf der Grundlage von § 99a WHG im Wege der Allgemeinverfügung:

1. Das Land Nordrhein-Westfalen verzichtet hiermit auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG für alle Rechtsgeschäfte über Grundstücke, die ab dem 1. Januar 2026 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. Diese Allgemeinverfügung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Zugleich tritt die Allgemeinverfügung vom 11. Juni 2025, IV-2 61.08.03.13, MBl. NRW vom 18. Juni 2025, Seite 770, außer Kraft.

Begründung

Zu Nummer 1:

Nach § 99a Absatz 1 Satz 1 WHG steht den Ländern ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden.

In der vorliegenden Allgemeinverfügung wird verbindlich erklärt, dass das Land Nordrhein-Westfalen für alle Grundstücke mit Ausnahme derer, die in einem elektronisch durchsuchbaren Verzeichnis (Positivliste), welches der Allgemeinverfügung als Anlage beigefügt ist, aufgeführt sind, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG verzichtet. Die Positivliste enthält diejenigen Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht nach § 99a WHG in Betracht kommen kann, also Grundstücke, die grundsätzlich für Maßnahmen des Hochwasserschutzes in Betracht kommen.

Der Erlass der Allgemeinverfügung erfolgt, weil aufgrund der allgemein gehaltenen Beschreibung des Vorkaufstatbestandes in § 99a Absatz 1 Satz 1 WHG („Grundstücke, die für Maßnahmen des Hochwasser- oder Küstenschutzes benötigt werden“) für Käufer, Verkäufer und Notare nicht erkennbar ist, ob das Land oder ein Begünstigter nach § 99a Absatz 5 WHG ein Grundstück für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt. Da nur ein geringer Teil der Grundstücke in Nordrhein-Westfalen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt wird, soll zur Vermeidung unnötigen Aufwands für die übrigen Grundstücke auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden.

Um den Aufwand für alle Beteiligten so gering wie möglich zu halten und den Grundstücksverkehr zu erleichtern, wird durch das MUNV als oberste Wasserbehörde in Nummer 1 Satz 1 und 2 für alle Grundstücke, die nicht in der Positivliste aufgeführt sind, der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt. Damit ist der weitaus größte Teil aller Grundstücke in Nordrhein-Westfalen von der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 99a WHG ausgenommen. Für diese Grundstücke brauchen insofern keine Vorkaufsanfragen an das Land gestellt zu werden. In Nummer 1 Satz 3 wird daher ausdrücklich klargestellt, dass zu Vorkaufsanfragen für die vom Generalverzicht umfassten Grundstücke von Nordrhein-Westfalen kein Einzelnegativattest erteilt wird. Es ist vielmehr ausreichend, dass die beurkundenden Notare sich vergewissern, dass ein veräußertes Grundstück nicht in der Positivliste aufgeführt ist.

Der Verzicht auf das Vorkaufsrecht nach § 99a WHG gilt nur für Grundstücke, die Gegenstand von Beurkundungen sind, die von Notaren ab dem 1. Januar 2026 vorgenommen werden. Entscheidender Zeitpunkt für die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts und die daraus resultierende Pflicht der Notare zur Prüfung eines solchen ist damit der Zeitpunkt der Beurkundung. Auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrags kommt es demgegenüber nicht an.

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 in Nordrhein-Westfalen sowie die beurkundenden Notare in allen Bundesländern davon ausgehen, dass ein Vorkaufsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen nach § 99a WHG bestehen kann.

Die Tatsache, dass ein Grundstück in der Positivliste aufgeführt ist, stellt keinen Nachteil für die Eigentümer und Käufer von Grundstücken dar. Damit wird noch nicht präjudiziert, ob das Land das Vorkaufsrecht hierfür tatsächlich ausüben wird. Darüber wird erst im Rahmen einer konkreten Vorkaufsanfrage entschieden. Dabei ist nach § 99a Absatz 3 WHG insbesondere zu prüfen, ob der Grundstückserwerb für eine Hochwassermaßnahme erforderlich ist.

Zu Nummer 2:

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nummer 1 wurde auf der Grundlage von § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 VwGO erlassen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung kann für sich ein besonderes öffentliches Vollzugsinteresse in Anspruch nehmen, das über jenes hinausgeht, welches den Ausgangsbescheid rechtfertigt. Denn bei der Flächeninanspruchnahme für Zwecke des Hochwasserschutzes ist angesichts des hochrangigen Schutzziels – insbesondere Leib und Leben der Hochwasserbetroffenen – eine besondere Dringlichkeit und Eile geboten. Daher ist es nicht angemessen, dass schon hinsichtlich der hier getroffenen Vorauswahl von potenziell in Frage kommenden Grundstücken der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens abgewartet wird. Diesem Vollzugsinteresse 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. Gegen die spätere Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts stehen eigene Rechtsbehelfe zur Verfügung. Insgesamt überwiegt daher das Vollzugsinteresse das Aussetzungsinteresse.

Zu Nummer 3:

Die Klarstellung, dass die Allgemeinverfügung vom 11. Juni 2025 außer Kraft tritt, dient der Bereinigung der Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NRW.).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats bei dem Verwaltungsgericht Klage erhoben werden, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Für Grundstücke in der Städteregion Aachen oder den Kreisen Düren, Euskirchen oder Heinsberg ist die Klage bei dem Verwaltungsgericht Aachen, 52070 Aachen, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Städte Hagen oder Hamm oder des Ennepe-Ruhr-Kreises, des Hochsauerlandkreises, des Märkischen Kreises oder der Kreise Olpe, Siegen-Wittgenstein oder Soest ist die Klage bei dem Verwaltungsgericht Arnsberg, 59821 Arnsberg, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Städte Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Solingen oder Wuppertal oder der Kreise Kleve oder Mettmann, des Rhein-Kreises Neuss oder der Kreise Viersen oder Wesel ist die Klage bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf, 40213 Düsseldorf, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Essen, Gelsenkirchen oder Herne oder der Kreise Recklinghausen oder Unna ist die Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, 45879 Gelsenkirchen, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Städte Bonn, Köln oder Leverkusen oder des Oberbergischen Kreises, des Rhein-Erft-Kreises, des Rheinisch-Bergischen Kreises oder des Rhein-Sieg-Kreises ist die Klage beim Verwaltungsgericht Köln, 50667 Köln, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Stadt Bielefeld oder der Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke oder Paderborn ist die Klage beim Verwaltungsgericht Minden, 32423 Minden, zu erheben.

Für Grundstücke im Gebiet der kreisfreien Stadt Münster oder der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt oder Warendorf ist die Klage beim Verwaltungsgericht Münster, 48147 Münster, zu erheben.

Düsseldorf, den 11. Dezember 2025

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Im Auftrag

Matthias B ö r g e r

MB.NRW 2025 Nr. 208

Anlagen

Anlage 1 (Positivliste)

[URL zur Anlage \[Positivliste\]](#)