



# Gemeindliche Vorkaufsrechte

## INHALT

Allgemeine Informationen ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Weiterführende/ Ausführliche Informationen ..... 1

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ..... 2

Besonderes Vorkaufsrecht (Satzungsvorkaufsrecht) nach § 25 BauGB ..... 3

Beispiel: Gemeinde Oberthulba – Vorkaufsatzung ..... 4

Anhang 1: Satzung des Marktes Oberthulba über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes (Vorkaufsatzung) ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anhang 2: Die Renaissance des Satzungsvorkaufsrechts nach § 25 BauGB“, Frank Sommer (Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht) ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Die Vorkaufsrechte der §§ 24 und 25 BauGB dienen der Sicherung der Bauleitplanung und anderer städtebaulicher Maßnahmen.
- Technisches Vorgehen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts
  - o Wird der Gemeinde ein Verkaufsfall angezeigt, hat sie zunächst zu prüfen, ob ihr ein Vorkaufsrecht zusteht und ob sie dies ausüben darf.
  - o Trifft beides zu hat die Gemeinde zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben will  
→ Erlass eines Vorkaufsrechtsbescheids ist eine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Macht sie von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, stellt sie ein so genanntes „Negativattest“ aus.
  - o Für die Ausübung stehen Gemeinden eine Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags zur Verfügung. Die Frist ist nicht verlängerbar.
  - o In der Praxis erfolgt die Mitteilung bzw. Kaufvertragsweiterleitung in der Regel durch den mit der Einholung des Negativattests beauftragten Notar.
- Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nach § 26 BauGB ausgeschlossen,
  - o bei Grundstückskaufvertrag zwischen nahen Verwandten,
  - o bei Kauf des Grundstückes seitens öffentlicher Bedarfsträger zu öffentlichen Zwecken sowie
  - o bei plan- und maßnahmenverträglicher Grundstücksnutzung
- Gesetzliche Grundlagen:
  - o § 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht
  - o § 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht („Satzungsvorkaufsrecht“)
  - o § 26 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts
  - o § 27 BauGB Abwendung des Vorkaufsrechts
  - o § 27a BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter
  - o § 28 BauGB Verfahren und Entschädigung



## WEITERFUHRENDE / AUSFUHRLICHE INFORMATIONEN

- „Die Renaissance des Satzungsverkaufsrechts nach § 25 BauGB“, Frank Sommer (Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht)
- „Die Schließung von Baulücken mittels Vorverkaufsrechten nach BauGB – Vorbereitung ist die halbe Miete“, Frank Sommer (Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht)
- Vortrag Innenentwicklung, Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag)

## ALLGEMEINES VORKAUFSRECHT NACH § 24 BAUGB

### Ausübung

- Eine Gemeinde hat in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht, das kraft Gesetz besteht, jedoch nur in Anspruch genommen werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.
- Vorkaufsfall: Kaufvertrag mit Dritten
- Ausübung: Verwaltungsakt, privatrechtliche Willenserklärung
- Vollzug: Auflassung vor Notar

### Anwendungsgebiete

- Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu
  - o 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 oder Ersatz festgesetzt ist,
  - o in einem **Umlegungsgebiet** → Voraussetzung ist ein Umlegungsbeschluss,
  - o in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** oder **städtebaulichen Entwicklungsbereich**,
  - o im **Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus** und einer **Erhaltungssatzung**,
  - o im **Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans**, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.
    - o In Gebieten, die nach **§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB** vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (**allgemeine und reine Wohngebiete**), soweit die **Grundstücke unbebaut** sind
      - am geeignetsten für einen Baulückenschluss
      - gilt jedoch nicht in Misch- und Dorfgebieten da diese nicht überwiegend dem Wohnen dienen
    - o In Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in **Überschwemmungsgebieten**.
- Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

### Voraussetzungen

- Wohl der Allgemeinheit
- Ermessensentscheidung der Gemeinde
- Angabe des Verwendungszwecks
- Frist: 2 Monate



## **BESONDERES VORKAUFRECHT (SATZUNGSVORKAUFRECHT) NACH § 25 BAUGB**

- Das besondere Vorkaufsrecht setzt zwingend den Erlass einer Satzung voraus.
- Die beiden Satzungsverkaufsrechte nach § 25 BauGB unterscheiden sich hinsichtlich Umsetzung und Wirkung.

### **Vorkaufsatzung nach § 25 Abs 1 Nr. 1 BauGB („Baulückenvorkaufssatzung“)**

- „Die Gemeinde kann im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an **unbebauten Grundstücken** begründen“ (§25 Abs. 1. Nr. 1 BauGB).
  - o Gilt nicht im Ortskern, da dieser i.d.R. über keinen Bebauungsplan verfügt, sondern nach § 34 BauGB beurteilt wird.
  - o Dieses Instrument dient der Gemeinde, um unbebaute Grundstücke im Verkaufsfall durch Ankauf einer Nutzung zuzuführen.
- Anwendbar in „mit Baulücken belasteten“ Gebieten, in denen die Gemeinde Entwicklungsbedarf sieht. Dieser muss ermittelt und bewertet sein.
- Zu Ausarbeit der Satzung sollte in Fachanwalt eingeschaltet werden, damit die Satzung gerichtsfest ist, da Verkäufer und Erstkäufer dagegen klagen können → Die Vorbereitung spielt eine besondere Rolle, um ein späteres Scheitern zu verhindern.

### **Vorkaufsatzung nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

- „Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, **zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“ (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o Gilt für **bebaute und unbebaute Grundstücke**.
  - o Städtebauliche Maßnahmen i.S.d. § 25 BauGB können alle Arten städtebaulicher Planungen und Konzeptionen sein. → Die Absicht, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sich beispielsweise aus städtebaulichen Planungen, aber auch aus informellen Planungskonzepten ergeben. Ausreichend ist weiter ein inhaltlich konkretisierter Aufstellungsbeschluss, die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme oder ein vom Gemeinderat beschlossenes Baulückenschließungsprogramm. Eine bloße Konfliktbeschreibung genügt jedoch nicht, die Gemeinde muss Planungsvorstellungen haben.
- Dieses Instrument dient der Gemeinde, um (bebaute) Grundstücke für deren Nutzung bereits Projektideen mit einem „rudimentären Konkretisierungsgrad“ bestehen, im Verkaufsfall durch Ankauf einer Nutzung zuzuführen.
- Jede Gemeinde sollte über mindestens eine solche Vorkaufsatzung verfügen, da es in jeder Gemeinde mindestens ein Objekt oder Grundstück gibt, zu dem bereits konkrete Ideen oder Pläne bestehen, die auf Grund der Besitzverhältnisse jedoch noch nicht umgesetzt werden konnten.

### **Voraussetzungen**

- Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.
- Die Satzung muss objektiv geeignet sein, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beizutragen. Unerheblich ist, ob die Gemeinde die in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme kurzfristig realisieren will.
- Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.



## BEISPIEL GEMEINDE OBERTHULBA – VORKAUFSATZUNG

- Der Gemeinderat der Gemeinde Oberthulba hat (2017) einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:
  - o Erlass einer **Vorkaufsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** (Vorkaufsatzung vom 24.05.2017) ([https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m\\_10242](https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m_10242))
  - o Beschluss zur künftigen **Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes** des Marktes Oberthulba nach § 24 Baugesetzbuch ([https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m\\_10243](https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m_10243))
  - o Beschluss über eine **Abwendungsvereinbarung zur Ausübung des gesetzlichen und besonderen Vorkaufrechtes** des Marktes Oberthulba gem. § 24 und § 25 Baugesetzbuch ([https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m\\_10244](https://www.oberthulba.de/buergerservice/bauwesen/vorkaufsrecht-des-marktes-oberthulba/wohnbauflaeche/m_10244))
- Ziel: Deckung des steigenden Bedarfes an Baulandgrundstücken durch Zuführung unbebauter privater Baulandgrundstücke zu einer Wohnbebauung (Schließung von Baulücken)
- Konkrete Inhalte:
  - o **Vorkaufsatzung** definiert konkreten Geltungsbereich (Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen).
  - o Bei Verkauf eines Baugrundstücks im Geltungsbereich von privat zu privat, kann die Gemeinde von diesem Vorverkaufsrecht Gebrauch machen.
  - o Anwendung bei potenzieller Nicht-Bebauung des Grundstücks
  - o Verhindern kann man die Ausübung dieser Vorkaufsrechte nur durch:
    - Beschluss einer **Abwendungsvereinbarung** über Notar: Käufer räumt dem Markt Oberthulba in der Vertragsurkunde durch Auflassungsvormerkung im Grundbuch ein Ankaufsrecht am Vertragsgrundstück ein,
      - Sofern das Grundstück innerhalb von vier Jahren ab Vertragsabschluss nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut sein sollte
      - oder das Vertragsgrundstück vor Fertigstellung des Wohnhauses ganz oder teilweise weiterveräußert oder weitervertauscht worden sein sollte
    - **Rechtsbehelf/Klage** gegen den Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechtes
      - Die Chancen einer Klage kann man nicht pauschal auswerten, das kommt immer auf den Einzelfall an.