

## MERKBLATT 7

# Das gemeindliche Vorkaufsrecht

Was Sie wissen sollten...

Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und erste Fragen beantworten. Bitte bedenken Sie, daß die Fragen im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Vorkaufsrecht im Einzelfall sehr komplex sein können. Auch die gesetzlichen Vorschriften und die Rechtsprechung sind differenziert und kompliziert. Ein derartiges Merkblatt kann daher eine solide rechtliche (notarielle) Beratung nicht ersetzen!

## I.

### Einführung

In Ihrem Grundstückskaufvertrag finden Sie den Hinweis des Notars auf ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde. Wir wollen Ihnen mit diesem Merkblatt einige Hinweise hierzu geben, auch bezüglich der praktischen Handhabung.

## II.

### Rechtsgrundlage + Zweck

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde (im folgenden Vorkaufsrecht) ist in den §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Der Zweck liegt in der Sicherung der Bauleitplanung und überhaupt von städtebaulichen Maßnahmen.

Wann besteht das Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht steht gemäß § 24 Abs. 1 BauGB der Gemeinde 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 i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohn-

gebiet dargestellt ist,

6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstück unbebaut sind, sowie
7. in Gebieten, die zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

### III.

#### **Konkret:**

Konzentrieren wir uns auf den wichtigsten Anwendungsfall, nämlich das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB:

- a) Weit verbreitet ist die Annahme, daß nach dieser Norm grundsätzlich jede Kommune an jedem Grundstück ihres Bezirkes ein Vorkaufsrecht habe. Dies stimmt so nicht: Das Kaufgrundstück muß vielmehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan) liegen. Bei weitem nicht alle Teile einer Gemeinde sind 'überplant', liegen also im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Voraussetzung ist im übrigen die Rechtsverbindlichkeit des Baubauungsplanes. Viele Bebauungspläne sind zwar von den Kommunen verabschiedet, werden aber noch Jahre später von Gerichten für rechtswidrig erklärt. Aus diesem Grunde muß immer so getan werden, als ob ein Kaufgrundstück im Bereich eines rechtsverbindlichen B-Planes liegt; der Notar ist deshalb zwingend verpflichtet, den Kaufvertrag der Gemeinde anzuzeigen. Liegt das Grundstück also nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes, so teilt die Gemeinde (formularmäßig) mit, daß ein Vorkaufsrecht gar nicht besteht. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines B-Planes, so muß die Gemeinde entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt oder hierauf verzichtet. In aller Regel wird die Kommune verzichten und der Notar bekommt dann eine entsprechende Verzichtserklärung.
- b) Im übrigen ist der Anwendungsbereich auf Flächen begrenzt, für die nach dem B-Plan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Benötigt die Gemeinde also das Grundstück oder einen Teil des Grundstückes für eine Straßenbaumaßnahme oder will sie an einem Fluß entlang einen öffentlichen Wanderweg errichten, dann wird sie - beschränkt und bezogen auf den Teil des Grundstückes, den sie für den konkreten Zweck benötigt - ihr Vorkaufsrecht ausüben.
- c) Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Kommunen 'privilegiert' ausgestaltet: Anders als bei einem zivilrechtlichen Vorkaufsrecht ist die Gemeinde nicht etwa verpflichtet, den (anteiligen) Wert des Kaufpreises, den die Parteien des Kaufvertrages vereinbart haben, zu zahlen; gemäß § 28 Abs. 4 BauGB bemißt sich der von der Gemeinde zu zahlende Betrag vielmehr nach dem Entschädigungswert des Grundstückes; dieser wird in der Regel deutlich unter dem Verkehrswert, den die Parteien vereinbart haben, liegen.

- d) Der Kaufvertrag muß wirksam sein, bevor die Gemeinde verpflichtet ist, sich zu dem Vorkaufsrecht zu erklären. Sind also andere, weitere Genehmigungen einzuholen, müssen diese erst vollständig beim Notar eingegangen sein, bevor er die Gemeinde vom Abschluß des Kaufvertrages unterrichtet. All dies kann zu einer empfindlichen Verzögerung in der Vertragsabwicklung führen, zumal gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Ausübung des Vorkaufsrechtes eine Frist von zwei Monaten vorgesehen ist (während das Zeugnis darüber, daß das Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, gemäß § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB von der Gemeinde *unverzüglich* zu erteilen ist).
- e) Im übrigen darf gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies kann gegebenenfalls gerichtlich überprüft werden.

#### IV.

### Wann besteht das Vorkaufsrecht nicht?

Das gemeindliche Vorkaufsrecht besteht nicht

- beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, also insbesondere beim Kauf von Eigentumswohnungen,
- beim Kauf von Erbbaurechten,
- wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum 3. Grad verwandt ist.

#### V.

### Schlußbemerkung

Mit diesen Hinweisen kann nur ein allgemeiner Überblick über das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde gegeben werden. Insgesamt ist festzuhalten, daß die Fälle, in denen eine Kommune ihr Vorkaufsrecht ausübt, selten sind.

Dr. Purrucker & Partner  
Rechtsanwälte und Notare