

# Vorkaufsrecht der Gemeinde

von Erika Schindecker



Die gemeindlichen Vorkaufsrechte sind das Recht der Gemeinden, ein Grundstück mit dem Vertragsinhalt zu erwerben, zu dem es an einen Dritten veräußert werden soll.

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde ist das Vorliegen eines Kaufvertrags. Bei einem dem Verkauf wirtschaftlich gleichkommenden Rechtsgeschäft (z.B. Tauschvertrag) wird kein Vorkaufsfall ausgelöst. Dasselbe gilt für eine Schenkung, eine Erbauseinandersetzung, einen Konkurs oder eine Zwangsvollstreckung.

Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken in folgenden Bereichen des Gemeindegebiets zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Grundstücke handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) festgesetzt ist. Der Bebauungsplan muss rechtsverbindlich sein; ein einfacher Bebauungsplan reicht aus (§ 30 BauGB)
- in einem Umlegungsgebiet (§§ 45 ff. BauGB)
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 136, 165 ff. BauGB)

- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Darüber hinaus steht der Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt,

- für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

- die nach dem Bebauungsplan, im Vorgriff auf einen Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§§ 30, 33, 34 BauGB).

Über das allgemeine Vorkaufsrecht hinaus kann die Gemeinde durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen:

- für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen, etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, in Betracht zieht.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde bedeutet, dass sie als Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eintritt, und damit grundsätzlich auch in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen. Die Kommune hat das Wahlrecht, lediglich zum Verkehrswert zu erwerben, dann aber mit der Folge, dass (nur) der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten kann.

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit

Sanieren mit dem LSE-System™:

- Weniger Schmutz und Lärm
- Schnellere Ausführung
- Kein Totalausfall der Wasserversorgung bei der Sanierung
- Dauerhafter Schutz
- Einwandfreies Trinkwasser
- Neuwertige Leitungen mit 5 Jahren Garantie
- Bewährt seit 1987
- Epoxydharz gelistet beim Umweltbundesamt



1. Sandstrahltechnik für die Reinigung



2. Innenschutz mit lebensmitteltauglicher Beschichtung

Weitere Infos unter:  
[www.walter-mengen.de](http://www.walter-mengen.de)



Rostiges Wasser, wenig Leitungsdruck, Wasserschäden:



**Defekte**

**Wasserleitungen?**

Mit hohem Luftdruck werden die Leitungen von innen heißgetrocknet und sandgestrahlt. Keine Wände müssen aufgeschlagen werden, lediglich die Armaturen werden demontiert. Nach der vollständigen Reinigung durch den Sandstrahlprozeß werden die Rohre mit einer Innenbeschichtung aus hochwertigem, lebensmitteltauglichem Epoxydharz versehen. Entscheiden Sie sich für eine Sanierung mit dem weltweit bewährten LSE-SYSTEM™. Sie ersparen sich damit eine aufwendige Gesamterneuerung mit Aufspritzen, Mauern und Verputzen.



**WALTER GmbH**

Hauptstraße 23  
79227 Schallstadt-Mengen  
Tel. 07664/403030 Fax 07664/403040



dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Es muss also ein öffentliches Interesse vorliegen, das das Vorkaufsrecht erforderlich macht. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde; abzuwägen sind die öffentlichen Belange an der Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke mit den privaten Belangen der Vertragsparteien. Dies bedeutet eine grundsätzliche Einschränkung für die Ausübung des Vorkaufsrechts; das erworbene Grundstück muss also ihrem Zweck zugeführt werden. Bei Wohnbaugrundstücken hat sie diese an Bauwillige zu veräußern.

Ein Vorkaufsrecht besteht nicht bei einer Schenkung, bei einem Tausch, bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen und bei Erb- oder Vermögensauseinandersetzungen.

Es besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser die Wohnbaugrundstücke dem sozialen Wohnungsbau oder dem Wohnbedarf eines besonderen Personenkreises zuführt. Somit ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde auch zugunsten eines Bauträgers zulässig, der entsprechende Verpflichtungen einget. Darüber hinaus kann das Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Bedarfs-, Entwicklungs- oder Sanierungsträgers ausgeübt werden.

Das Vorkaufsrecht wird durch Bescheid gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Mit Zustellung des Bescheids wird der Kaufvorgang zwischen Gemeinde und Verkäufer wirksam; ein mit einem anderen Käufer abgeschlossener Kaufvertrag wird somit unwirksam.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist seitens der Gemeinde zu begründen. Es darf nur



innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertragsabschlusses an die Gemeinde ausgeübt werden. Zur Mitteilung des Abschlusses ist der Notar verpflichtet.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 BauGB abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist (2 Monate) hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der

Frist zur Beseitigung verpflichtet. Diese Frist kann auf Antrag des Käufers um weitere zwei Monate verlängert werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist im Einzelfall für den Erwerber bedauerlich, für den Verkäufer finanziell aber ohne Nachteil, weil mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes die Kommune in den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag eintritt. Sie hat deshalb alle die Verpflichtungen zu erfüllen, die Käufer und Verkäufer dieses Kaufvertrages ausgehandelt haben. Dies gilt in allererster Linie für den Kaufpreis. § 28 BauGB bestimmt mit Hinweis auf die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, dass die Gemeinde mit ihrem Eintritt in den Kaufvertrag grundsätzlich auch den ausgehandelten Kaufpreis bezahlen muss.

Nach § 28 BauGB (Baugesetzbuch) hat die Gemeinde ein Wahlrecht: überschreitet der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in erkennbarer Weise deutlich, braucht die Gemeinde nur den Verkehrswert zu bezahlen. In diesem Fall hat nur der Verkäufer das Recht, den Kaufvertrag rückgängig zu machen.

Besteht an einem Grundstück kein Vorkaufsrecht oder übt die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht aus, ist dem Verkäufer ein Negativzeugnis über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung des Vorkaufsrechts auszustellen (§ 28 Abs. 1 BauGB). Die Auflassung im Grundbuch darf dann erst erfolgen, wenn das Negativzeugnis vorliegt. ■

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.

Das seit 25 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2010 erneute Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin seit Jahren tätig für die Immobilienpresse.

