



Gemeindliches Vorkaufsrecht

zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**

Online-Veranstaltung
am 30. November 2023
Flächensparmanagement
Regierung von Mittelfranken



Flächensparmanagement Mittelfranken



Franziska Wurzinger

M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung



Gertraud Kokula

M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kontakt

Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Tel.: 0981 – 53 1359 / 1441 - flaechensparen@reg-mfr.bayern.de

www.flaechensparoffensive.bayern



Online-Veranstaltungsreihe

Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Innen vor Außen	Bedarfsorientiert & Vorausschauend	Flächen- & Energieeffizient
<ul style="list-style-type: none"> Baulandaktivierung Revitalisierung von Siedlungsgebieten Investitionen im Ortskern Sanierung und Umbau 	<ul style="list-style-type: none"> zielgruppengerechte Wohnangebote vorhabenbezogene Gewerbeentwicklung Berücksichtigung der Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> Mehrfach-/Mischnutzungen Bauen in die Höhe/Tiefe Nachverdichtung Interkommunale Abstimmungen



Programm

- 10:00 Uhr **Begrüßung und Einführung**
Thomas Müller, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Flächensparmanagement Regierung von Mittelfranken
- 10:15 Uhr **Rechtliche Grundlagen zum Thema Vorkaufsrecht**
Frank Sommer, HGRS Rechtsanwälte München
- 11:15 Uhr **Praxisbeispiele aus Städten und Gemeinden**
Lars Kullick, Leiter des Stadtplanungsamtes Stadt Schwabach
Gerhard Streibelt, Geschäftsleiter der VG Krummennaab
Michael Schlag, Leiter der Bauabteilung Markt Erlbach
Heinz Meyer, Erster Bürgermeister Gemeinde Polsingen
- 12.15 Uhr **Schlusswort und Veranstaltungsende**



Gemeindliches Vorkaufsrecht im BauGB

Wann kann das Instrument angewendet werden?

Was muss aus rechtlicher Sicht beachtet werden?

Wie geht man mit „Spekulationspreisen“ um?

Welche Grenzen und Hürden gibt es?

Welche Folgen entstehen für Grundstücksbesitzer/innen?

Vorkaufsrecht

© AdobeStock



Rechtliche Grundlagen zum Thema Vorkaufsrecht

Frank Sommer

HGRS Rechtsanwälte München



Erfahrungen zu Praxisbeispielen aus Städten und Gemeinden

Hinweis:

Die Folien bieten nur eine verkürzte Darstellung der Inhalte.
Sollten Fragen aufkommen, wenden Sie sich gerne an das
Flächensparmanagement oder die Ansprechpartner in den Kommunen.



Marktgemeinde Markt Erlbach

Michael Schlag, Leiter der Bauabteilung

Vorkaufssatzungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

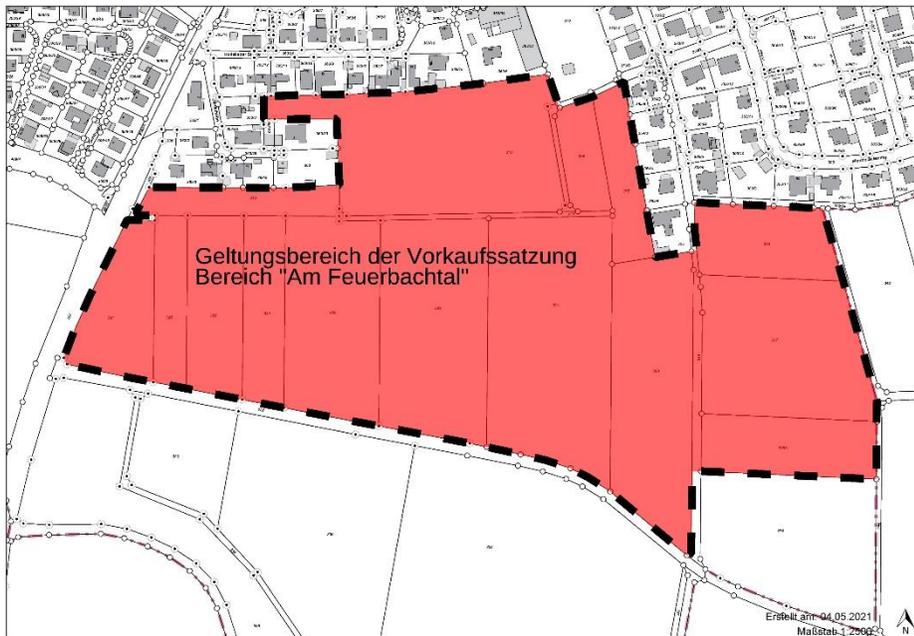


Michael Schlag
Leiter der Bauabteilung

Markt Markt Erlbach
Neue Straße 16
91459 Markt Erlbach

Telefon: 09106-929330
Mail: michael.schlag@markt-erlbach.de

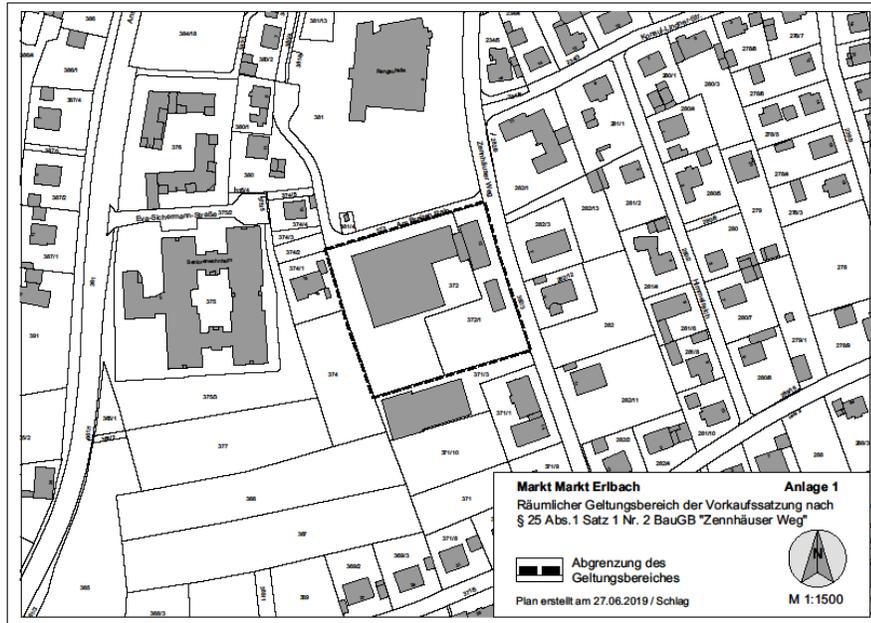
Vorkaufssatzungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



- Abschluss von Umlegungsvereinbarungen mit Grundeigentümern
- Zusätzliche Absicherung durch Vorkaufssatzung mit Begründung
- Aufstellung Vorkaufssatzung vor offizieller Einleitung der FNP-Änderung
- Anhörung der Beteiligten im Verkaufsfall
- Ermessensausübung durch den Gemeinderat zum Vorkauf
- Berücksichtigung der Belange der Beteiligten und Abwägung der Interessen erforderlich
- Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grundlage der Satzung per Bescheid in 3-Monats-Frist
- Rechtsweg gegen Bescheid möglich



Einsatzbereiche und Grenzen für Vorkaufsrechte



- Vorkaufssatzung ist oft nur ein passives Instrument
- Erlass von Vorkaufssatzungen aber auch aktiv einsetzbar, um Einfluss auf bereits laufende Verhandlungen zu nehmen
- Verbesserung der Verhandlungsposition mit Verkäufern und Investoren
- Ausübung als Option, wenn keine andere Lösung möglich ist
- Abwendung durch entsprechende Vereinbarung nach § 27 BauGB möglich
- Vorkauf nach § 24 Abs. 2 und § 26 BauGB ausgeschlossen bei enger Verwandtschaft, Tauschgeschäften und auch WEG und Erbrecht
- Auch teils ausgeschlossen bei öffentlichen Bedarfsträgern und Kirchen/Religionsgemeinschaften



Stadt Schwabach

Lars Kullick, Leiter des Stadtplanungsamtes

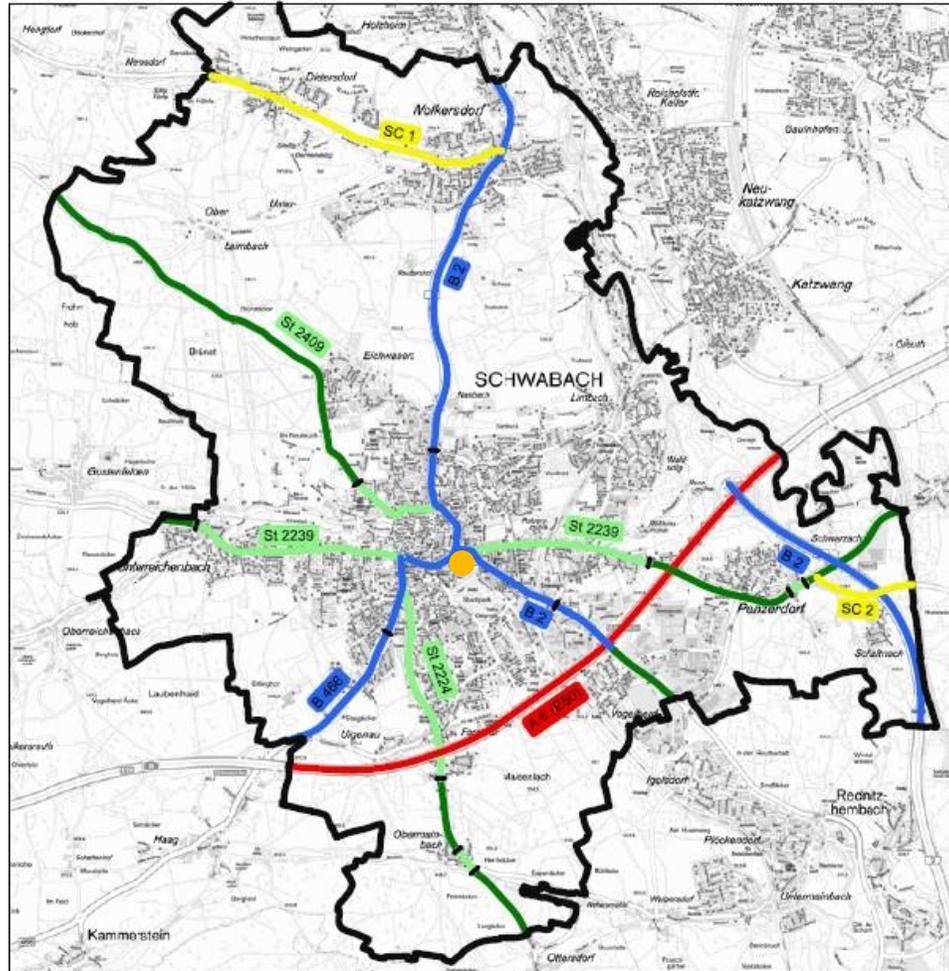
AUSÜBUNG DES GESETZLICHEN VORKAUFSRECHTS
NACH § 25 ABS. 1 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB)
ZUM ERWERB DES GRUNDSTÜCKS
FL.NR. 636, GEM. SCHWABACH – POSTAREAL



Lage

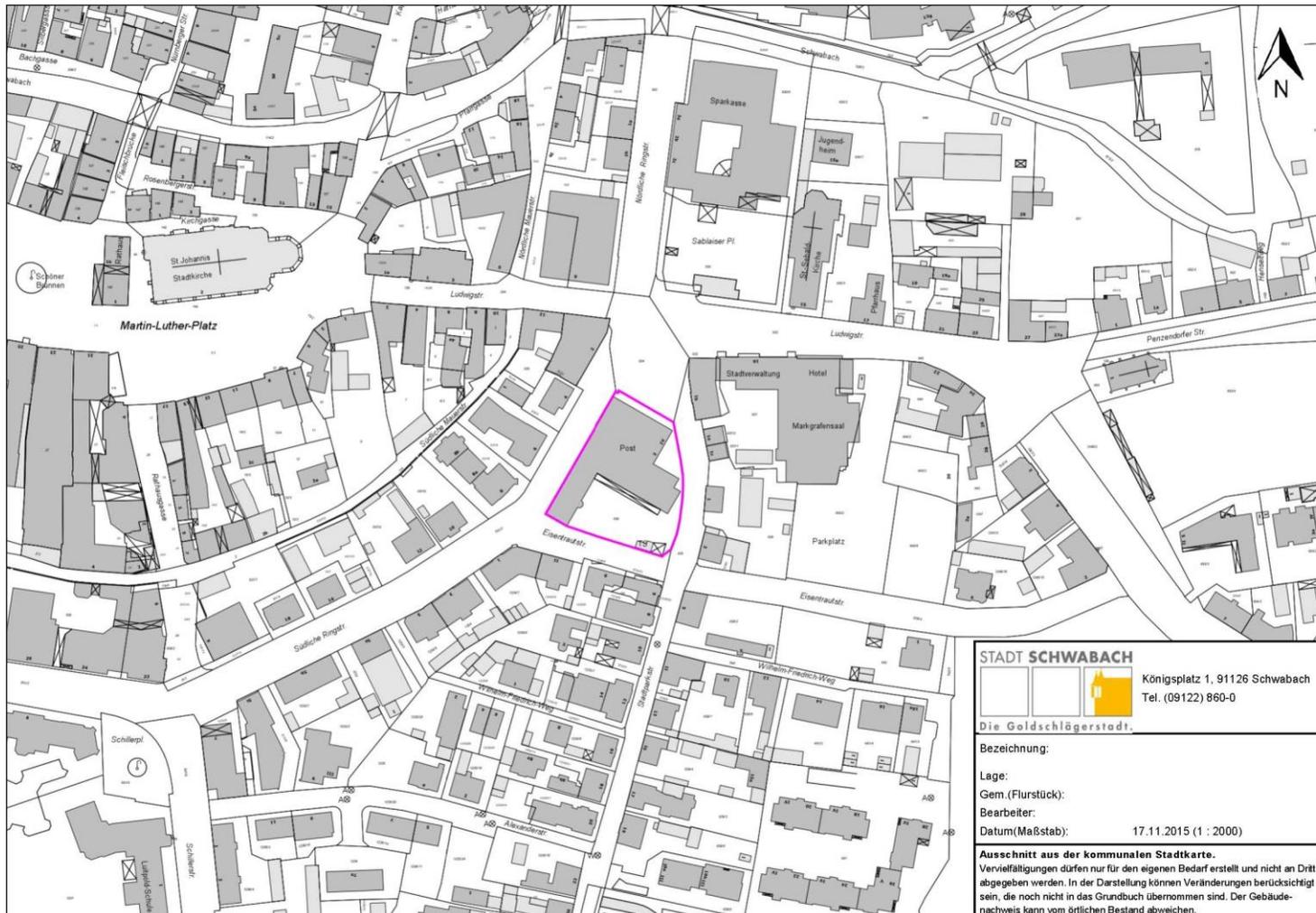


Zentraler Knotenpunkt und städtebauliche Bedeutung





Lageplan



STADT **SCHWABACH**



Königsplatz 1, 91126 Schwabach
Tel. (09122) 860-0

Die Goldschlagerstadt.

Bezeichnung:

Lage:

Gem. (Flurstück):

Bearbeiter:

Datum(Maßstab): 17.11.2015 (1 : 2000)

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.

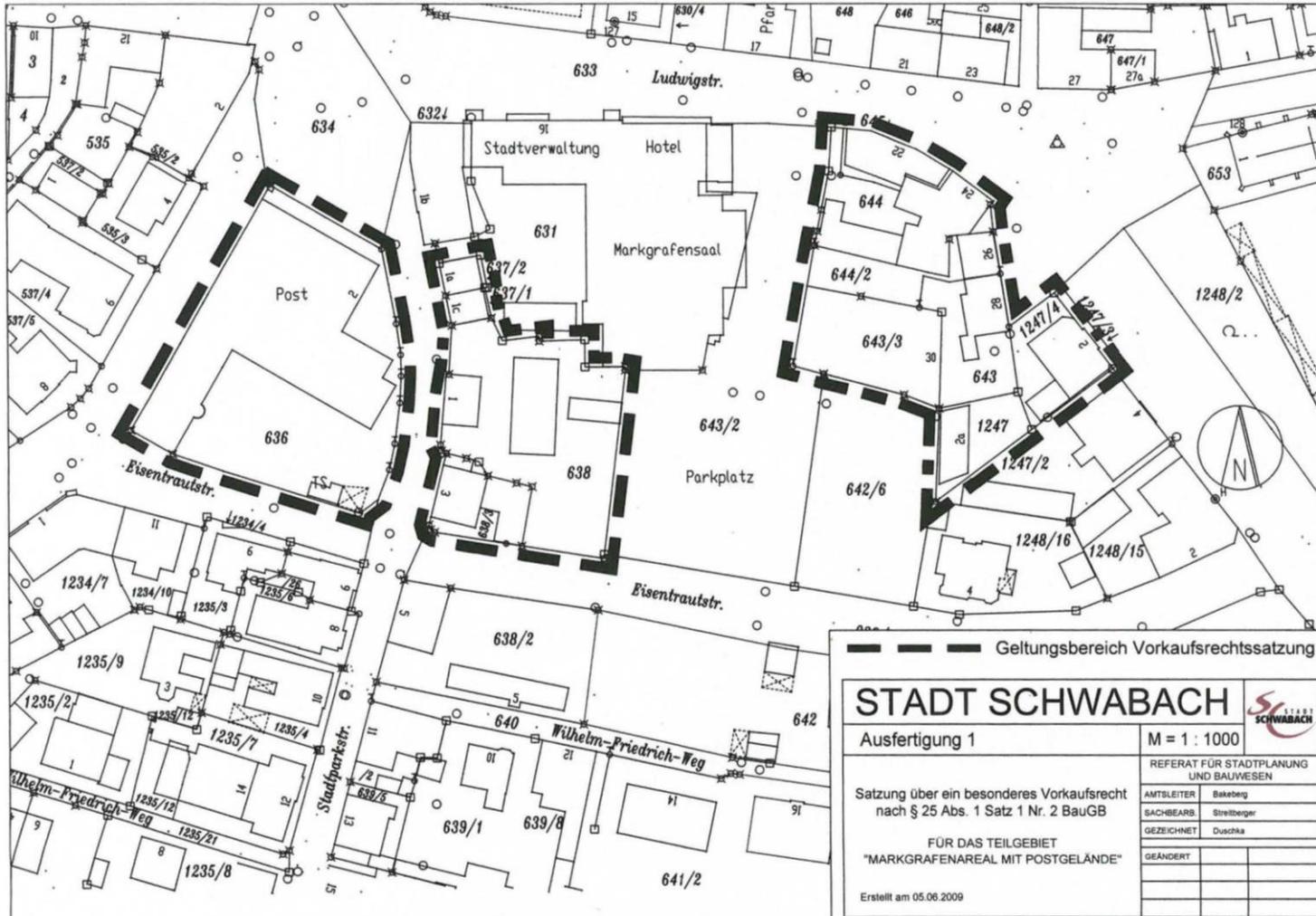
Vervielfaltungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Baudachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Luftbild





Geltungsbereich „besonderes Vorkaufsrecht“

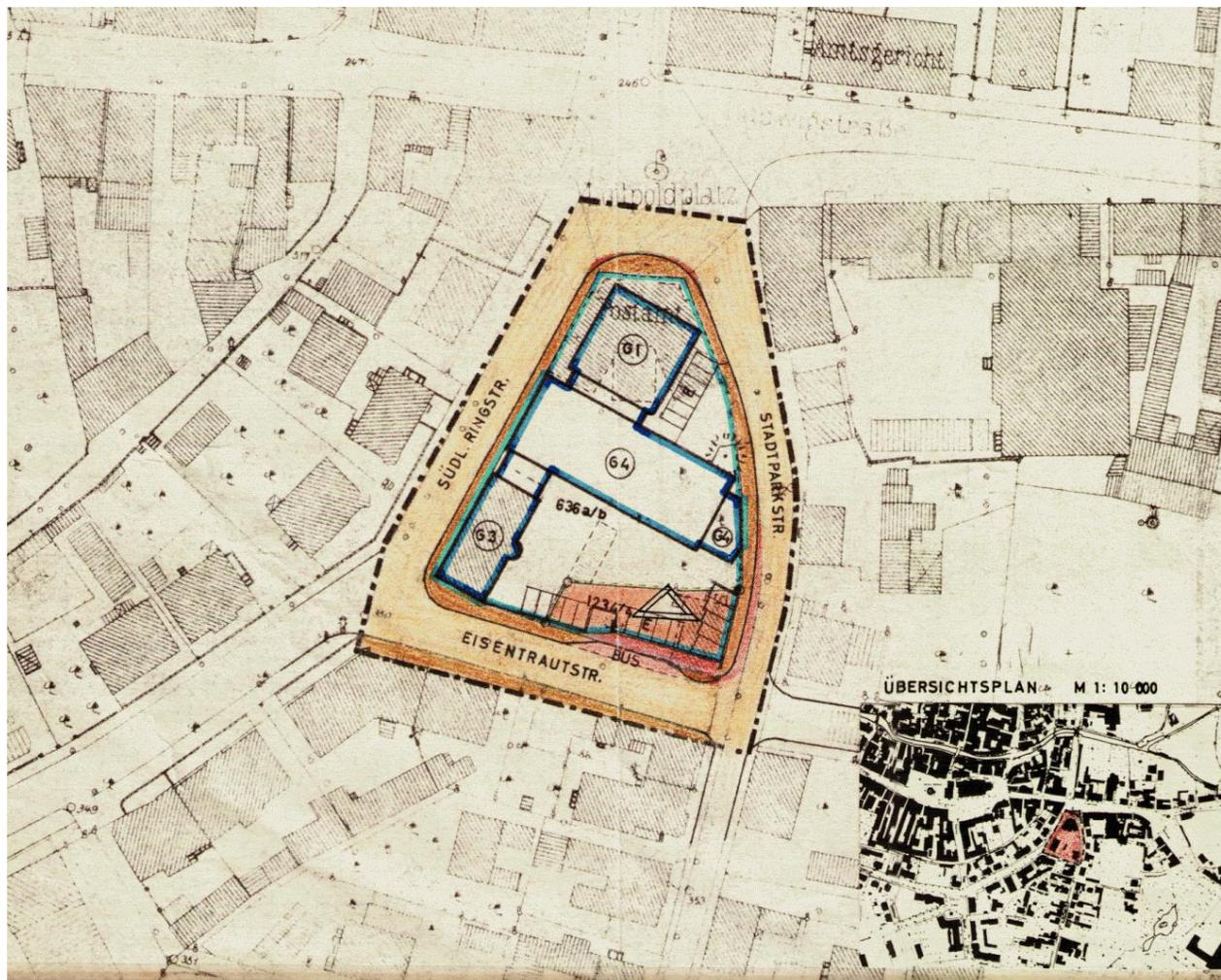


— — — — — Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung

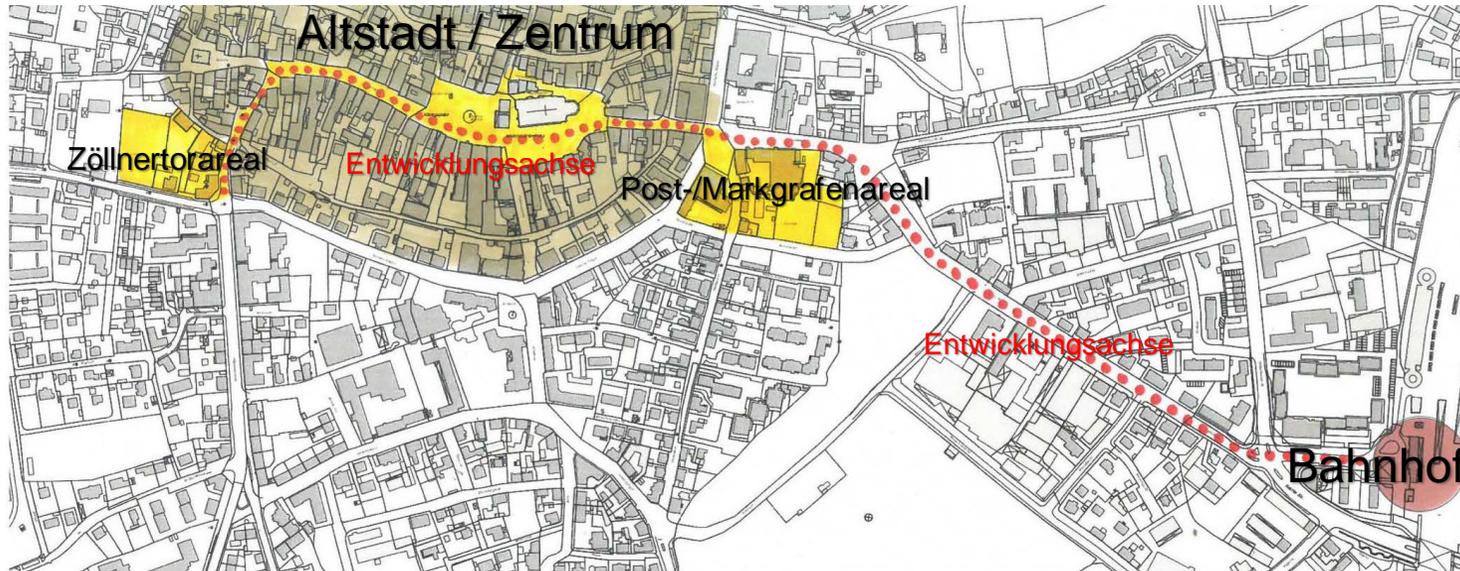
STADT SCHWABACH		
Ausfertigung 1		
M = 1 : 1000		REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB		AMTSLEITER Bakenberg
FÜR DAS TEILGEBIET "MARKGRAFENAREAL MIT POSTGELÄNDE"		SACHBEARB. Streibinger
Erstellt am 05.06.2009		GEZEICHNET Duschka
		GEÄNDERT



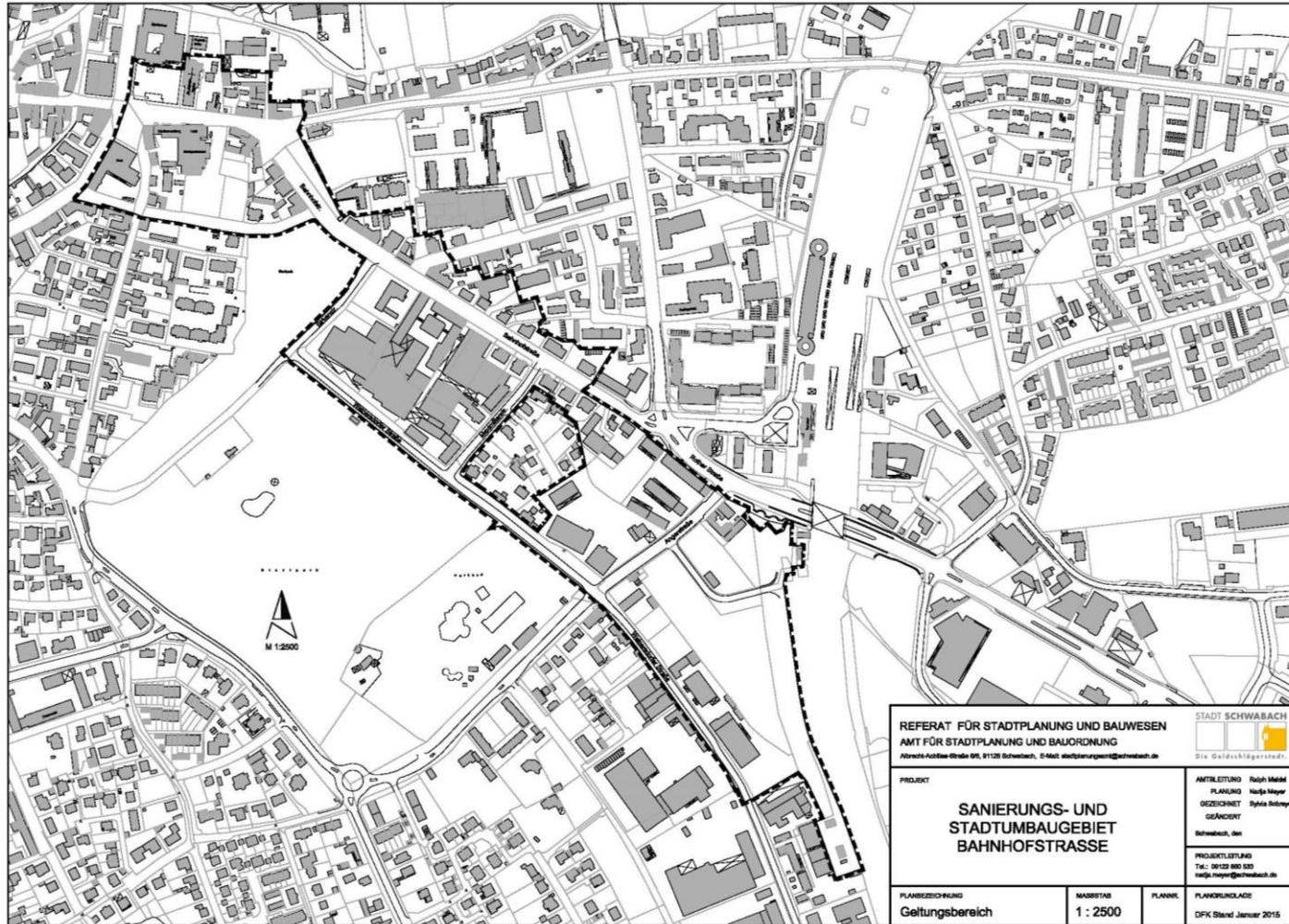
Bebauungsplan S-1-61



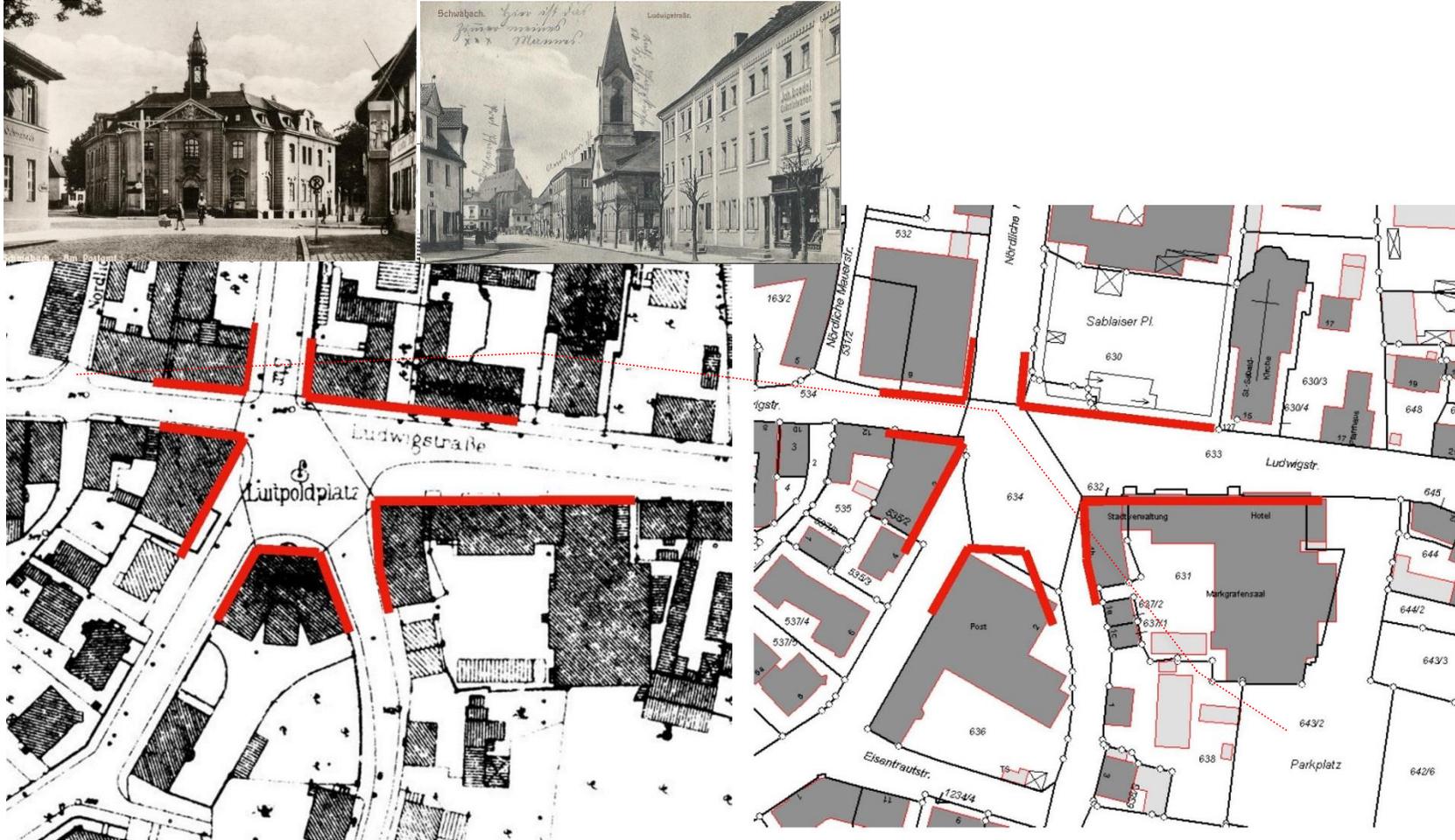
Entwicklungsabsichten der Stadt Schwabach



Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße



Geschichte und Bedeutung des Ortes



Raumkanten bis in die 1950er Jahre

Negative Auflösung der Raumkanten ab den 1960er Jahren

Entscheidungsfindung

Ausgangssituation

- Vorliegen des Kaufvertrags mit Kaufpreis → Vorkaufsrechtsausübung zum damaligen Zeitraum innerhalb von 2 Monaten

Erkundungsphase

- Prüfen der Entwicklungsabsichten des Käufers und der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen (Abwendungsvereinbarung?)
- Sammlung von Informationen zum Objekt (baulicher Zustand, Mietverträge, sonstige Verträge, Dienstbarkeiten, ...)
- Bewertung der Potenziale und Risiken bei Ausübung des Vorkaufsrechts (Einflussmöglichkeiten bei Entwicklung durch Stadt / Umsetzungsprobleme bei Privatinvestor)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Erwerb, Mieteinnahmen, notwendige Investitionen bzw. Abbruchkosten, Förderfähigkeiten, überplanmäßige Bereitstellung der Haushaltsmittel / Zwischenfinanzierung)
- Vorstellung der Ergebnisse in Fachausschüssen und Stadtrat → Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts
- Mitteilung an das Notariat zur Ausübung des Vorkaufsrechts
- Erwerb durch die Stadt Schwabach

Entscheidungsfindung

Bewertung

- Bewertung der Potenziale und Risiken bei Ausübung des Vorkaufsrechts (Einflussmöglichkeiten bei Entwicklung durch Stadt / Umsetzungsprobleme bei Privatinvestor)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Erwerb, Mieteinnahmen, notwendige Investitionen bzw. Abbruchkosten, Förderfähigkeiten, überplanmäßige Bereitstellung der Haushaltsmittel / Zwischenfinanzierung)

Entscheidung

- Vorstellung der Ergebnisse in Fachausschüssen und Stadtrat → Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts
- Mitteilung an das Notariat zur Ausübung des Vorkaufsrechts
- Erwerb durch die Stadt Schwabach



Gemeinde Krummennaab und Reuth bei Erbendorf

Gerhard Streibelt, Geschäftsleiter der VG

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab, Geschäftsstellenleiter Gerhard
Streibelt, Hauptstr. 1, 92703 Krummennaab, Email:

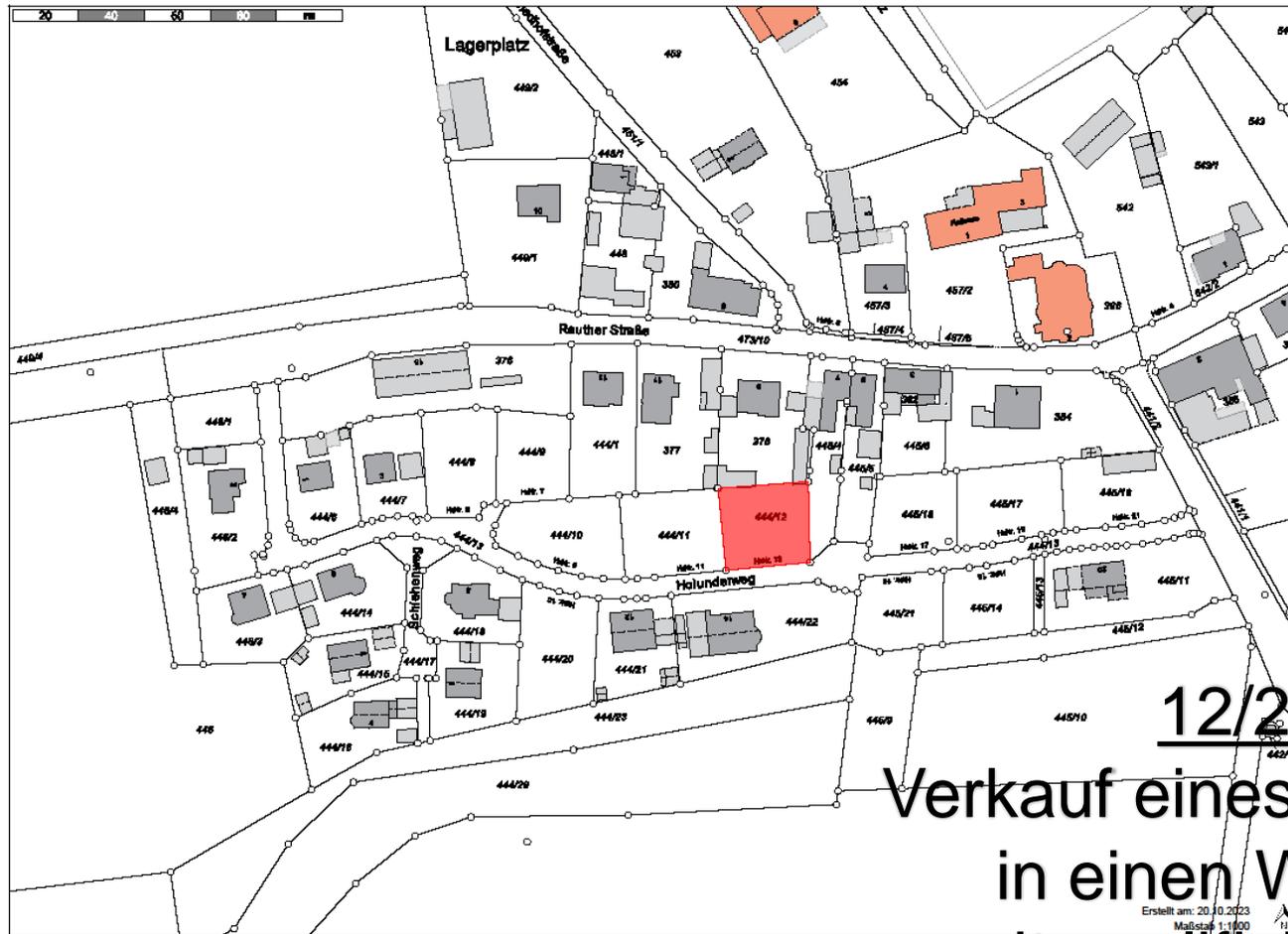
gerhard.streibelt@krummennaab.de Tel.: 09682/9211-14

Grundsatzbeschlüsse 2021

der Gemeinden Krummennaab u. Reuth b. Erb.

- ▶ Grundsatzbeschluss „Innen statt Außen“
- ▶ Grundsatzbeschluss „Vorkaufsrechtsausübung zum Baulückenschluss“
- ▶ Grundsatzbeschluss „Abwendungserklärung zum Baulückenschluss über Vorkaufsrechte“
(Erstellung einer notariellen Abwendungserklärung durch die Rechtsanwaltskanzlei Meidert & Kollegen aus München)
- ▶ Beschluss über die Einführung eines innerörtlichen Baulückenkataster der jeweiligen Gemeinde mit 2-jähriger Abfrage

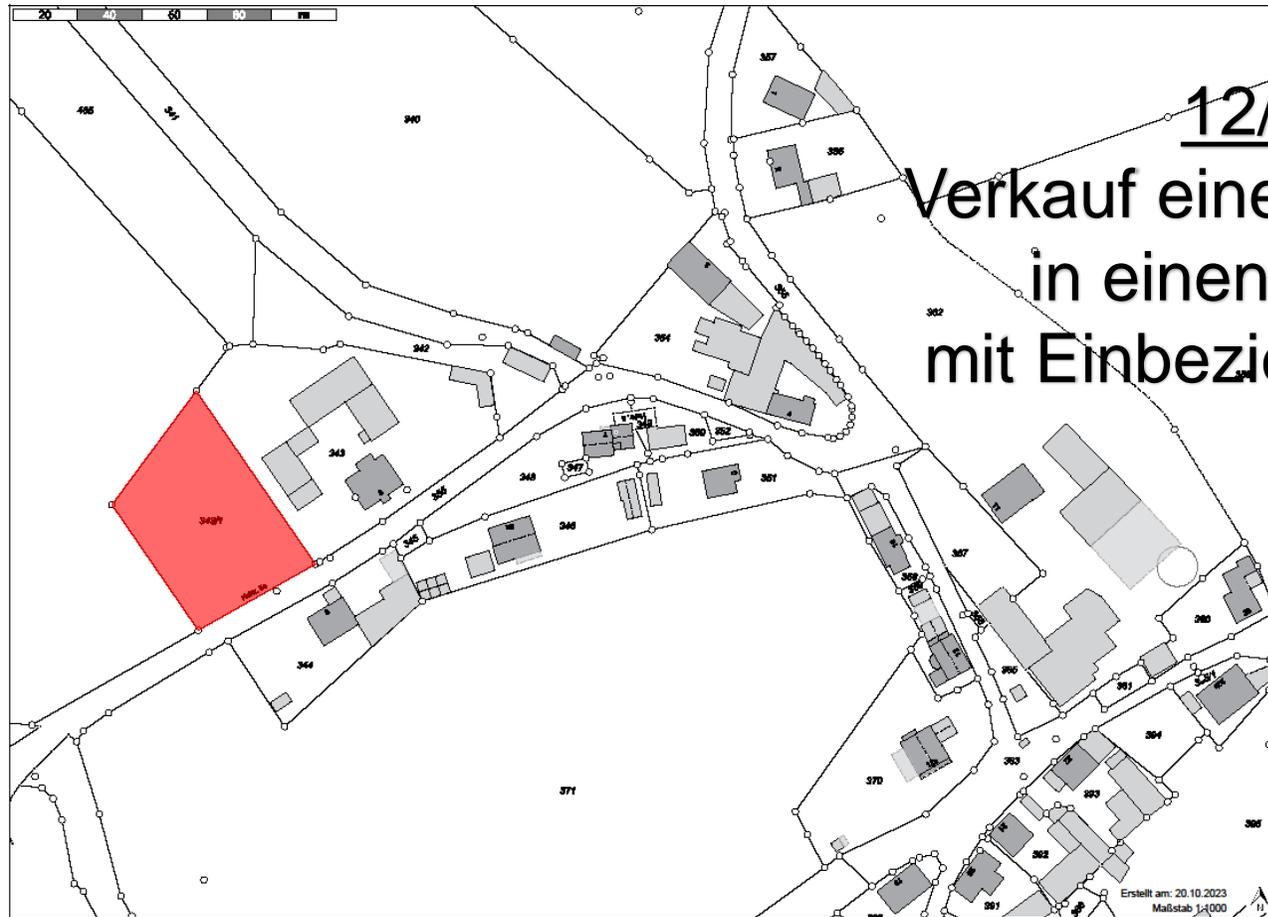
Fälle von notariellen Abwendungserklärungen



12/2021:

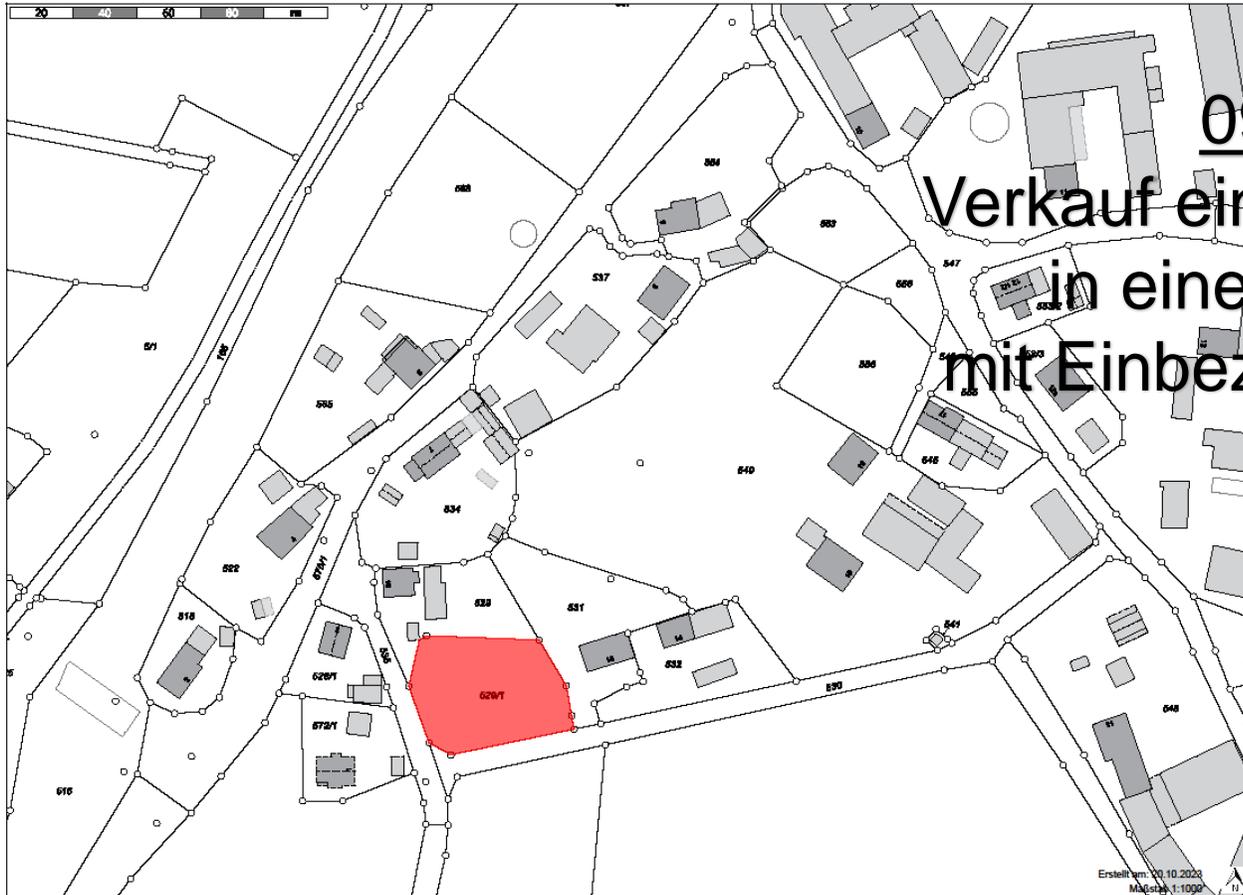
Verkauf eines Grundstücks
in einem WA-Gebiet
mit qualifizierten Bplan

Fälle von notariellen Abwendungserklärungen



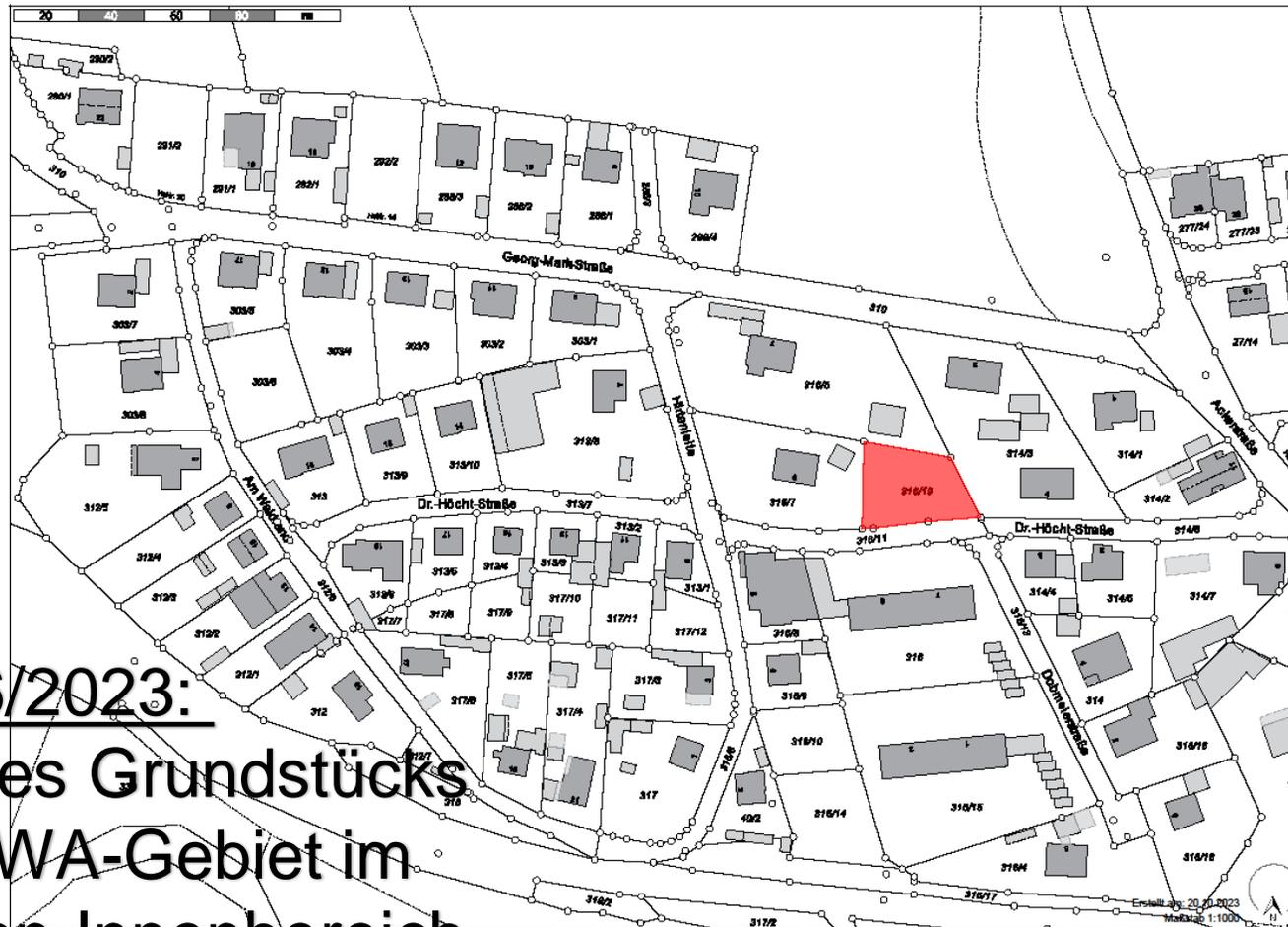
12/2021:
Verkauf eines Grundstücks
in einem MD-Gebiet
mit Einbeziehungssatzung

Fälle von notariellen Abwendungserklärungen



09/2022:
Verkauf eines Grundstücks
in einem MD-Gebiet
mit Einbeziehungssatzung

1. Fall der Vorkaufsrechtsausübung



06/2023:

Verkauf eines Grundstücks
in einen WA-Gebiet im
unbeplanten Innenbereich

Ablauf der Vorkaufsrechtsausübung 6/2023

- ▶ Inkennnissetzung durch das Notariat (Verkaufsrecht nach BauGB)
- ▶ Information an Notariat, das ein begründetes Vorkaufsrecht vorliegt. (Entweder notarielle Abwendungserklärung oder Ausübung des Vorkaufsrecht)
- ▶ Kontaktaufnahme mit Käufer und Vorschlag einer notariellen Abwendungserklärung mit Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- ▶ Ablehnung des Käufers einer notariellen Abwendungserklärung
- ▶ Anhörung des Verkäufers und des Käufers (§ 28 BauGB)
- ▶ Erlass des Bescheids über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB an Verkäufer u. Käufer
- ▶ Nach Ablauf der Restbehelfsfrist (Bestandskraft) Mitteilung an Verkäufer, Käufer und Notariat
- ▶ Neuer Kaufvertrag nach Ausübung eines Vorkaufsrechts zwischen Verkäufer u. Gemeinde



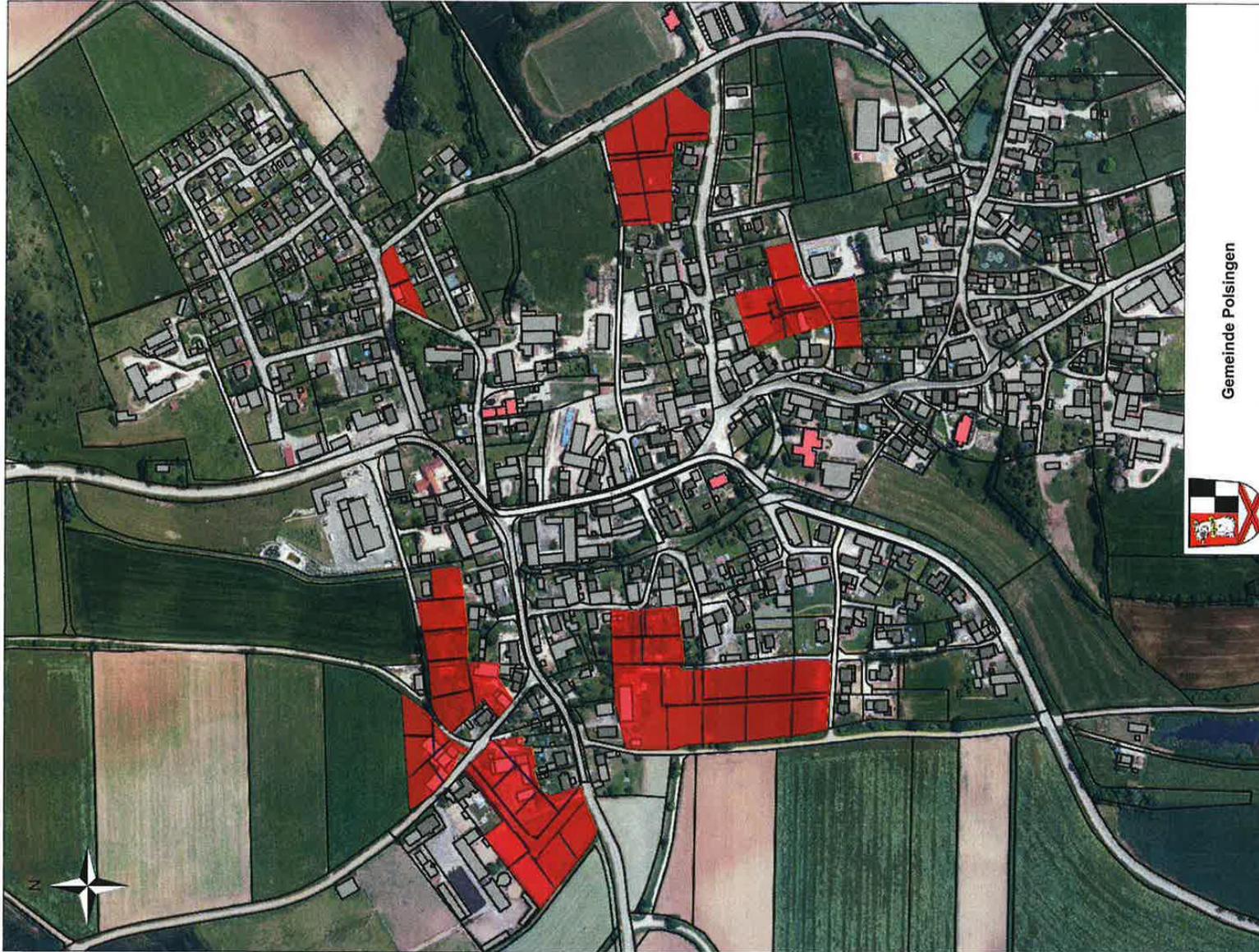
Gemeinde Polsingen

Heinz Meyer, Erster Bürgermeister

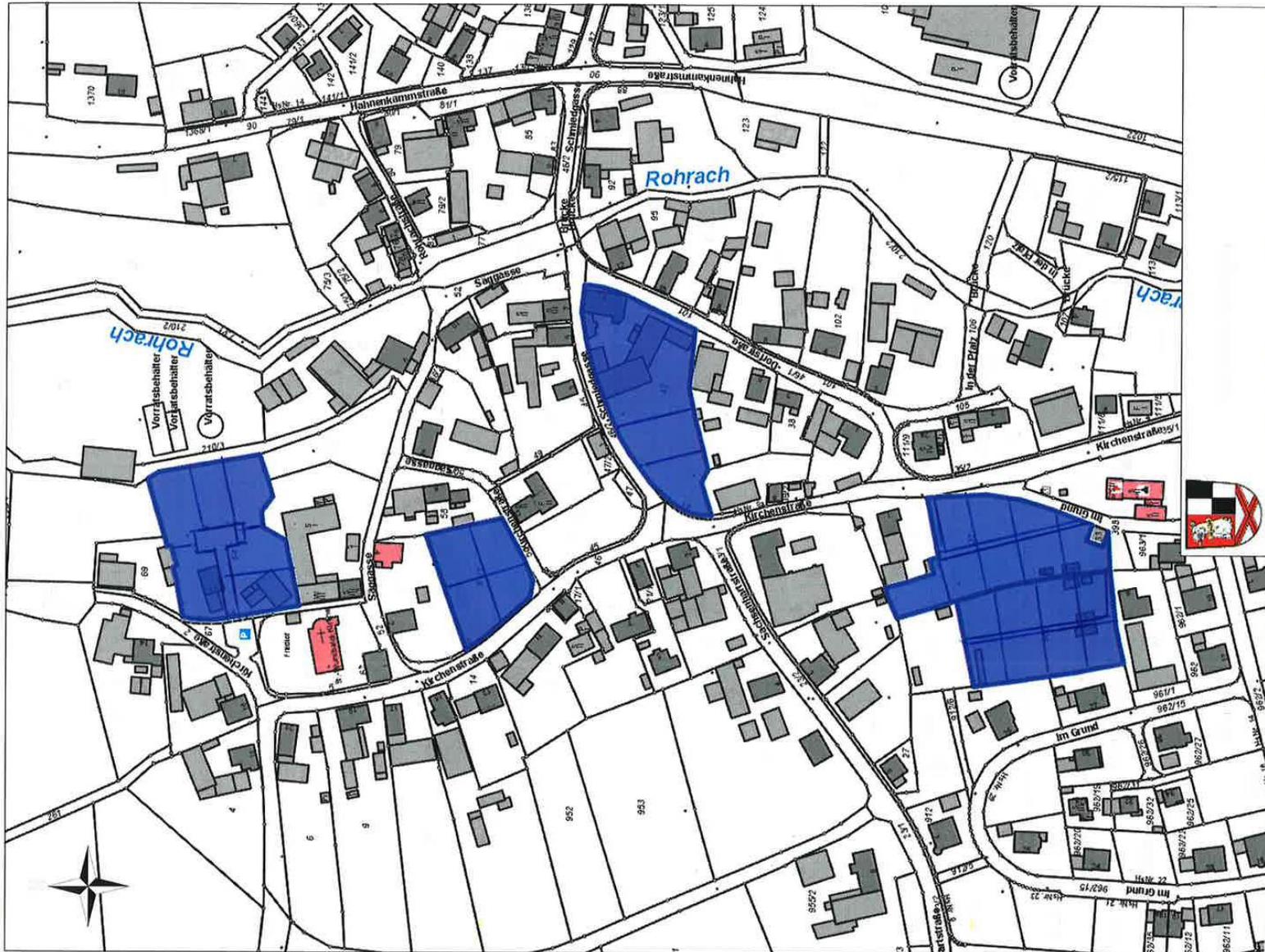
Vorkaufsrecht in der Gemeinde Polsingen



Vorkaufsrecht in der Gemeinde Polsingen



Vorkaufsrecht in der Gemeinde Polsingen



Vorkaufsrecht in der Gemeinde Polsingen

Die Gemeinde Polsingen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) die folgende Satzung:

§ 1

Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gemeinde Polsingen möchte im Geltungsbereich dieser Satzung in den Gemeindeteilen Döckingen, Polsingen, Trendel und Ursheim eine geordnete Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauches und präventive Maßnahmen zur Verhinderung von Leerständen in den Kernbereichen sicherstellen, städtebauliche Missstände beheben und dadurch die Ortskerne beleben.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

Vorkaufsrecht in der Gemeinde Polsingen

Die Geltungsbereiche sind in den Anlagen 1 (Döckingen), 2 (Polsingen), 3 (Trendel) und 4 (Ursheim) farblich gekennzeichnet. Die Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteil dieser Satzung.

§3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Polsingen steht in dem unter § 2 festgelegten Bereich ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Die Eigentümer/*innen der unter das Vorkaufsrecht dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Polsingen den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Polsingen, den



Ausblick

Flächenschonende Gemeindeentwicklung		
Innen vor Außen	Bedarfsorientiert & Vorausschauend	Flächen- & Energieeffizient
Baulandaktivierung Revitalisierung von Siedlungsgebieten Investitionen im Ortskern Sanierung und Umbau	zugruppengerechte Wohnangebote vorhabenbezogene Gemeindeentwicklung Berücksichtigung der Mobilität	Mehrfache Nutzungsanschränkungen Bauhöhe/Tiefe Nachverdichtung Interkommunale Abstimmungen

**Nächstes Thema?
Haben Sie Wünsche oder Anregungen?
Dann kontaktieren Sie uns gerne!**



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Kontakt:

SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

flaechensparen@reg-mfr.bayern.de

www.regierung.mittelfranken.bayern.de

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**