

Vorkaufsrechte nach dem BauGB zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

**Online-Vortrag für das Flächensparmanagement
bei der Regierung von Mittelfranken
am 30. November 2023**

Referent

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

hgrs Hoffmann | Greß | Reitberger | Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Koppstraße 16
81379 München

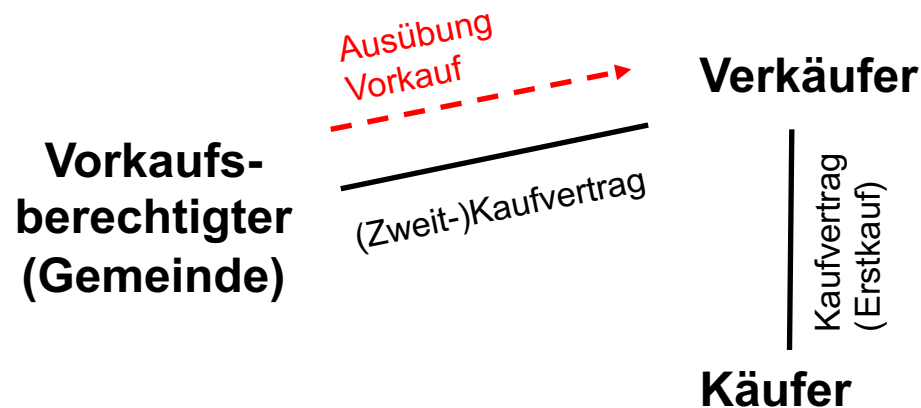
Telefon (089) 76 73 60 80
Mail sommer@hgrs.eu

1. Struktur des Vorkaufs
2. Übersicht über die Vorkaufsrechte des BauGB
3. Zweck der Vorkaufsrechte im BauGB
4. Typische Fehler: Bestehens- und Ausübungsebene, Rechtfertigung, Ermessen
5. Beispiele für Vorkaufsrechte zur Innenentwicklung
6. Abwendung des Vorkaufs durch den Käufer
7. Voraussetzungen und Folgen der Herabsetzung des Kaufpreises
8. „Vorbereitung ist der halbe Vorkauf“

1. Struktur des Vorkaufs

Struktur des Vorkaufs

- Das Vorkaufsrecht besteht in dem Recht des Vorkaufsberechtigten, durch einseitige Erklärung einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zustande zu bringen, und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie sie der Verkäufer mit einem Dritten (Käufer) in einem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag (Erstkauf) vereinbart hat.
- Folge: ohne Erstkauf kann kein Vorkaufsrecht entstehen.



2. Übersicht über die Vorkaufsrechte des BauGB

Übersicht über die BauGB-Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte nach BauGB

Allgemeine Vorkaufsrechte § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB

- **Nr. 1:** Bebauungsplan mit Nutzung für öffentliche Zwecke oder Ausgleich
- **Nr. 2:** Umlegungsgebiet
- **Nr. 3:** Sanierungsgebiet/Entwicklungsbereich
- **Nr. 4:** Erhaltungs-/Stadtumbausatzung
- **Nr. 5:** Wohnbauland im Flächennutzungsplan
- **Nr. 6:** Bebaubarkeit mit Wohngebäuden
- **Nr. 7:** vorbeugender Hochwasserschutz
- **Nr. 8:** städtebaulicher/baulicher Missstand

Satzungsvorkaufsrechte § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB

- **Nr. 1:** unbebaute Bebauungsplangrundstücke
- **Nr. 2:** Gebiete, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden
- **Nr. 3:** unbebaute/brachliegende Grundstücke in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

3. Zweck der Vorkaufsrechte im BauGB

Zweck der Vorkaufsrechte nach BauGB

- Die Vorkaufsrechte nach § § 24 und 25 BauGB stehen im BauGB im Dritten Abschnitt des Zweiten Teils unter dem Titel „**Sicherung des Bauleitplanung**“.
- Daraus wird deutlich, dass es im BauGB **kein „zweckfreies“ Vorkaufsrecht** zu Gunsten der Gemeinde gibt.
- Die Vorkaufsrechte des BauGB sind vielmehr **Mittel zum Zweck**. Sie dienen
 - in erster Linie der **Sicherung und Durchsetzung der Bauleitplanung** als gegenüber der Enteignung milderes Mittel;
 - daneben können sie auch zur **Abwehr von Störungen und Beeinträchtigungen** der Bauleitplanung eingesetzt werden (Bsp.: Schrottimmobilien, § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB).
- Folge: **Die Gemeinde kann den Verkauf nicht zweckfrei ausüben**, z.B. zur allgemeinen Grundstücksbevorratung (bloß „Haben-Wollen“ reicht nicht).^{Seite 8}

4. Typische Fehler: Bestehens- und Ausübungsebene, Rechtfertigung und Ermessen

Bestehens- und Ausübungsebene

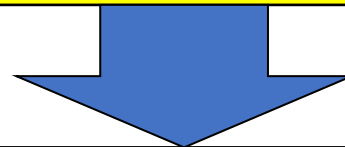
1. Unterscheidung: Bestehens- und die Ausübungsebene des Vorkaufs

- Auf der Bestehenssebene wird danach gefragt, ob im maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 BauGB am Grundstück zugunsten der Gemeinde besteht.
- Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Gemeinde ein bestehendes Vorkaufsrecht im Einzelfall rechtmäßig ausüben kann (Ausübungsebene).
- Folge:
 - Es genügt nicht, dass im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde besteht.
 - Die Ausübung muss vielmehr in jedem einzelnen Fall zusätzlich durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Bestehens- und Ausübungsebene

A. Bestehen des Vorkaufsrechts

Abschluss eines (wirksamen) Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer
und
Vorliegen eines Vorkaufs-Tatbestands nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 BauGB



B. Ausübung des Vorkaufsrechts

Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
Kein Ausschluss des Vorkaufs (§ 26 BauGB)
Keine Abwendung des Vorkaufs (§ 27 BauGB)
Form- und fristgerechte Ausübung durch VA (§ 28 BauGB)

Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufs

2. Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- Die Gemeinde darf den Vorkauf nicht zweckfrei ausüben, z.B. zur allgemeinen Grundstücksbevorratung (bloß „Haben-Wollen“ reicht nicht).
- Die Antwort auf die Frage, ob der Vorkauf im Einzelfall durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, hat sich an den Zielen zu orientieren, die mit dem jeweiligen Tatbestand des Vorkaufsrechts verfolgt werden (BayVGH, Beschl. v. 24.04.2020 – 15 ZB 19.1987 –).
- Zu fragen ist also stets, welche städtebaulichen Ziele das Vorkaufsrecht im Einzelfall sichert und warum im Hinblick darauf der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde vorteilhaft ist.

Das ist je nach Vorkaufsrecht unterschiedlich zu beantworten!

Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufs

3. Ermessen

- Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Ermessensausübung muss im Bescheid zum Ausdruck kommen!
- Zu ermitteln und gegenüberzustellen sind in die vom Vorkauf berührten gemeindlichen und privaten Interessen.
Dabei Erkenntnisse aus der Anhörung (Art. 28 BayVwVfG) berücksichtigen.
- Ermessensausübung muss durch das zuständige Gremium erfolgen (BayVGH, Urt. v. 30.03.2023 – 15 B 22.1761 –).
- Begründung des Überwiegens der gemeindlichen Erwerbsinteressen.
- Bei einem Ermessensausfall besteht keine Heilungsmöglichkeit.
Nur vorhandene Ermessenserwägungen können gemäß § 114 Satz 2 VwGO nachträglich ergänzt werden.

5. Beispiele

Allgemeine Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3, 6 und 8 BauGB

Satzungsvorkaufsrechte nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB

Begründung kraft Gesetzes

Begründung durch Erlass einer Satzung

Voraussetzungen

Zweck

	Nr. 3	Nr. 6	Nr. 8		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
	Grundstücke	unbebaute Grundstücke	Grundstücke		unbebaute Grundstücke	Flächen	unbeb./brachlieg. Grdst.
	im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	Gebiet nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB	Gebiet nach § 30, 33 oder 34 BauGB		im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht	Bebauungsplan oder § 34 BauGB
		vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubar	a) gebietsbezogener Missstand § 136 BauGB oder b) anlagenbezogener Missstand § 177 BauGB				vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubar
		Planreife nach § 33 BauGB genügt	<i>und</i> dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld				nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
	Förderung der Umsetzung (konkreter) Ziele des Sanierungsverfahrens	Aktivierung des bestehenden Baurechts für die alsbaldige Bereitstellung von Wohnbauland	Behebung des Missstandes insbes. bei Widerspruch zu den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gde.		Aktivierung des festgesetzten Baurechts (Abgrenzung zu § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6: alle anderen Gebietsarten)	frühzeitige Sicherung von Flächen für die Umsetzung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen	Aktivierung von unbebauten/brachliegenden Grundstücken für den Wohnungsbau

Beispiel 1: Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB

Vorkaufsrecht an unbebauten Wohnbaugrundstücken

- Allgemeines Vorkaufsrecht, **kein Satzungserlass** erforderlich.
- Das Vorkaufsrecht besteht an **unbebauten Grundstücken**.
Ein Grundstück ist nicht mehr **unbebaut**, wenn sich auf ihm eine bauliche Anlage iSd § 29 Satz 1 BauGB befindet. Es gilt aber nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB auch dann als unbebaut, wenn es **lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken** bebaut ist.
- Die Grundstücke müssen in Gebieten liegen, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB **vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können** (Kleinsiedlungs-, reine , allgemeine und besondere Wohngebiete).
- Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete **werden hingegen nicht erfasst**.
- Nicht erfasst werden auch Grundstücke im **Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans** (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Vorkaufsrecht an unbebauten Wohnbaugrundstücken



© Stadt Viechtach

Beispiel 2: Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Bebauungsplan-Vorkaufsrechtssatzung

- Das Vorkaufsrecht setzt das Bestehen eines **rechtsverbindlichen Bebauungsplans** voraus.
- Gleichgültig ist, ob es sich um einen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan handelt. Auch ein übergeleiteter Bebauungsplan (§ 173b BauGB) kann Grundlage der Vorkaufsrechtssatzung sein, **nicht jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan** (Ausschlussregelung in § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- Der **Geltungsbereich** der Satzung muss nicht mit demjenigen des Bebauungsplans übereinstimmen. Die **Satzung kann sich auch auf Teile des Bebauungsplans beschränken**. Dies wird sich insbes. dann anbieten, wenn andere Teile bereits bebaut sind.

Bebauungsplan-Vorkaufsrechtssatzung

- Das Vorkaufsrecht kann sich **nur auf unbebaute Grundstücke** beziehen. Ein Grundstück ist nicht mehr **unbebaut**, wenn sich auf ihm eine bauliche Anlage iSd § 29 Satz 1 BauGB befindet.
- Es sollten daher **bei Satzungserlass** keine Grundstücke einbezogen werden, die bereits bebaut sind.
- Soweit unbebaute Grundstücke in der Folge (ohne Verkaufsfall) bebaut werden, wird die **Vorkaufsrechtssatzung für diese Grundstücke funktionslos**; ein Vorkaufsrecht kann dort bei späteren Verkaufsfällen nicht entstehen.
- Das Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist **nicht auf eine bestimmte Gebietsart beschränkt**. Es ergänzt insoweit bei unbebauten Bebauungsplangrundstücken das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB.

Bebauungsplan-Vorkaufsrechtssatzung



© Markt Buch

Beispiel 3: Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Maßnahmengebiet-Vorkaufsrechtssatzung

- Voraussetzungen für den Satzungserlass:
Die Gemeinde muss
 - in einem Gebiet
 - städtebauliche Maßnahmen
 - in Betracht ziehen
 - und die Vorkaufsrechtssatzung muss im Hinblick darauf geeignet sein, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Maßnahmenggebiet-Vorkaufsrechtssatzung

a) städtebauliche Maßnahmen

- Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist weit zu verstehen.
Als städtebauliche Maßnahme sind alle Maßnahmen anzuerkennen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen.
- Das können bereits förmlich eingeleitete Maßnahmen sein, wie z.B. die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Denkbar sind aber auch ein förmliches Verfahren erst vorbereitende Schritte, wie z.B. vorbereitende Untersuchungen im Vorfeld des Erlasses einer Sanierungssatzung.
- Zu unterscheiden ist im Übrigen die in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme von dem verfolgten städtebaulichen Ziel, das ggf. mit der in Betracht gezogenen Maßnahme erreicht werden soll.

Maßnahmenggebiet-Vorkaufsrechtssatzung

- Beispiele für städtebauliche Maßnahmen:
 - Sicherung städtebaulicher Ziele der Dorferneuerung (BayVGH, Beschluss vom 19.06.2013 – 15 ZB 12.129 –),
 - die erst beabsichtigte Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans, wobei ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss noch nicht erforderlich ist,
 - die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme,
 - ein kommunales Baulückenschließungsprogramm (vgl. Sommer in BayGT 9/2018, Seite 322);
-> siehe dazu auch § 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung
 - Sicherung von Grundstücken zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB (BayVGH, Urteil vom 30.09.2019 – 1 N 16.1269 –).
 - rechtliche oder tatsächliche Maßnahmen zur Durchführung der vorgesehenen Nutzung in einem Gebiet (VGH BaWü, Urteil vom 26.01.2022 – 5 S 1259/20 –).

b) In-Betracht-Ziehen

- Die städtebaulichen Maßnahmen müssen **in Betracht gezogen** werden.
- Erforderlich ist, dass **ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht** der Gemeinde vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird.
- Es **genügt nicht**, wenn die Gemeinde die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nur **unverbindlich erwägt**.
- Es genügt auch nicht, wenn **lediglich ein städtebaulicher Konflikt oder ein Ziel beschrieben wird**, ohne dass zum Ausdruck gebracht wird, welche städtebaulichen Maßnahmen zu seiner Lösung in Betracht gezogen werden.

Maßnahmengebiet-Vorkaufsrechtssatzung

- Ernsthafte Anhaltspunkte ergeben sich in der Regel ohne Probleme bei **bereits förmlich eingeleiteten** Verfahren.
- Ähnlich der Veränderungssperre ist **in allen anderen Fällen ein Minimum an Konkretisierung der beabsichtigten Maßnahme** notwendig.

Die Gemeinde muss insbesondere eine ungefähre Vorstellung entwickelt haben, **in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen** für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird.

- Ferner muss das **zuständige Gemeindeorgan** (idR der Gemeinderat) durch Beschluss sich die in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme zu eigen gemacht haben (bloße Vorbereitungen der Verwaltung genügen dagegen noch nicht).

Maßnahmengebiet-Vorkaufsrechtssatzung

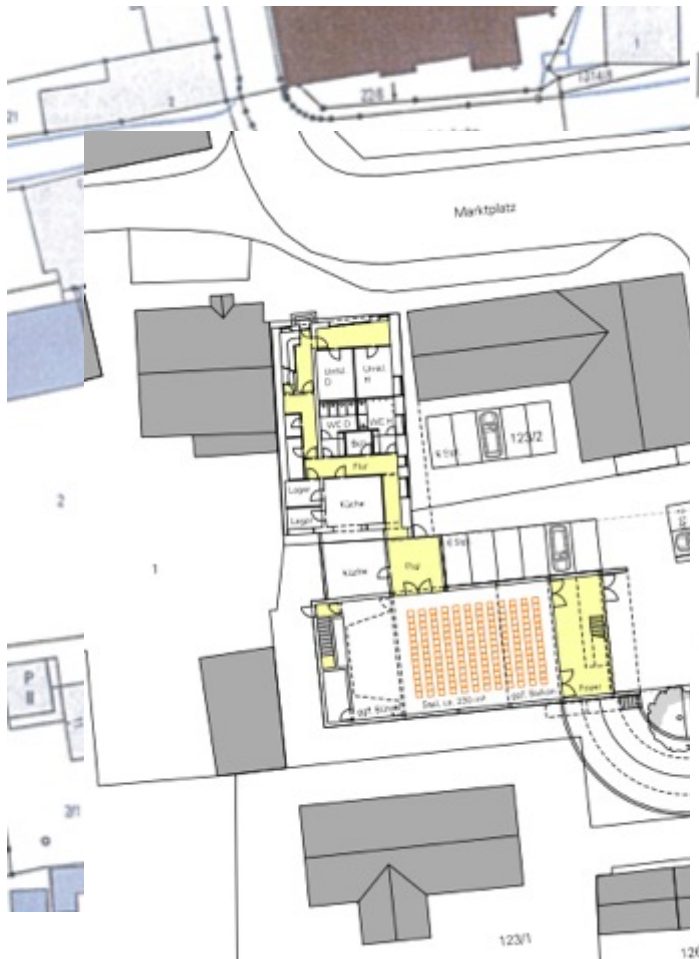
BayVGH, Urteil vom 17.09.2018 – 15 N 17.698 –:

„Vom Sicherungszweck und daher von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht abgedeckt ist, ohne nähere Planungsvorstellungen zunächst einmal durch Begründung und anschließende Ausübung von Vorkaufsrechten über einen Zeitraum vieler Jahre einen Grundstock an Flächen zu erwerben, um erst dann – nach Maßgabe des Umfangs und des Zuschnitts der ggf. tatsächlich erworbenen Grundstücke – die eigentliche Planung städtebaulicher Maßnahmen im Ansatz zu beginnen.“

Maßnahmenggebiet-Vorkaufsrechtssatzung

Beispiel für Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Aichacher Nachrichten, 29.11.2021



© Markt Inchenhofen

Abdruck

INCHENHOFEN

29.11.2021

Satzung des Marktes Inchenhofen
besonderen Vorkaufsrechts

Vom 1

Inchenhofen kann das Grundstück für sein Bürgerhaus behalten

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
Markt Inchenhofen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung
umfasst die Flurstücknummern
Flurstücknummer 123/0, Gemarkung Inchenhofen

§ 2 Besonderheiten

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht
an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer
Veröffentlichung in Kraft.

Inchenhofen, 11.11.2020

Toni Schoder

Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung des Marktes Inchenhofen
Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) wurde
Einsichtnahme niedergelegt.
Hierauf wurde durch Anschlag an den Grundstücken
Die Anschläge wurden am 11.11.2020 an

Inchenhofen, 14.12.2020

Witkop



Auf dem Grundstück hinter dem ehemaligen Feuerwehrhaus in Inchenhofen könnte ein Bürgerhaus entstehen.

Foto: Gerlinde Drexler

PLUS Weil nicht nur die Gemeinde Inchenhofen ein
Vorkaufsrecht für ein Grundstück hat, landet dessen Kauf
vor dem Verwaltungsgericht. Das Verfahren endet
allerdings ohne Urteil.

VON GERLINDE DREXLER

Ein Bürgerhaus in Inchenhofen ist ein Projekt, das dort
schon lange auf dem Wunschzettel der Gemeinde steht. Im



ARTIKEL

6. Die Abwendung des Vorkaufs durch den Käufer

Abwendung des Vorkaufs

1. Zweck der Regelung des § 27 BauGB

- § 27 Abs. 1 BauGB gibt dem Käufer das Recht, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes abzuwenden, indem er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten Zweck selbst verwirklicht (Ausnahme: in § 27 Abs. 2 BauGB genannte Tatbestände).
- In diesem Fall kann die Gemeinde den Vorkauf nicht mehr ausüben.
- Die Abwendungsbefugnis besteht unabhängig davon, ob die Ausübung des Vorkaufsrechtes bereits erfolgt und eventuell bestandskräftig ist. Durch die wirksame Abwendung erlischt das ausgeübte Vorkaufsrecht (Bestandskraftdurchbrechung).
- Die Voraussetzungen der Abwendung sind in § 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB geregelt.
- Auf Antrag des Käufers Verlängerung der Ausübungsfrist (§ 27 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Abwendung des Vorkaufs

2. Taktische Einordnung

- Die erfolgreiche Abwendungserklärung des Käufers führt einerseits dazu, dass die Gemeinde das Grundstück nicht mehr selber erwerben kann.
- Andererseits werden die mit dem Vorkauf verfolgten Ziele erreicht – nicht durch die Gemeinde, sondern durch den abwendungsbereiten Käufer.
- Genau das kann im Interesse der Gemeinde liegen!
- Vor diesem Hintergrund kann es sich anbieten, die Abwendung durch den Käufer anzustreben, z.B. durch frühzeitige Übersendung einer vorformulierten Abwendungserklärung bzw. vorformulierter Abwendungsinhalte.
- Das erfordert eine rechtzeitige Vorbereitung.

Abwendung des Vorkaufs

Beispiel:

Beteiligte: Käufer und Gemeinde

I.

Vorbemerkungen

Mit Kaufvertragsurkunde des Notars *** vom ***, URNr. ***, - nachstehend „Vorurkunde“ genannt - hat/haben Herr/Frau *** - nachstehend „Erwerber“ genannt - zum Alleineigentum / zum Miteigentum je zur Hälfte

das folgende derzeit im Grundbuch des Amtsgerichts *** von *** Blatt *** eingetragene Grundstück der Gemarkung *** von *** erworben:

Fl.Nr. *** *** zu *** qm

In Abteilung II des Grundbuchs gelangte aufgrund der Vorurkunde eine Aufassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers zur Eintragung.

In Abteilung III des Grundbuchs ist der Vertragsgrundbesitz belastet mit einer Finanzierungsgrundschuld des Erwerbers in Höhe von *** EUR zugunsten der ***Bank

Im Übrigen sind keine weiteren Belastungen im Grundbuch eingetragen. [***ggf. weitere Belastungen hier aufführen; soweit diese vom Erstkäufer übernommen wurden, dürfen diese dem Ankaufsrecht im Rang vorgehen]

Derzeit steht das Negativzeugnis der Gemeinde nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB hinsichtlich des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB aus. Die Gemeinde beabsichtigt, das Vorkaufsrecht auszuüben, um eine zeitnahe Wohnbebauung des Vertragsgrundstücks zu sichern und um bestehende Baulücken zu schließen.

Zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechts treffen der Käufer und die Gemeinde nachstehende Vereinbarungen, die unabhängig von der Rechtmäßigkeit eines tatsächlich bestehenden Vorkaufsrechts gelten sollen.

Die Beteiligten bestätigen, dass sie mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung einen Entwurf dieses Vertrages vom Notar erhalten haben.

II.

Bauverpflichtung und Ankaufsrecht

1. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, das Vertragsgrundstück innerhalb von *****fünf Jahren** ab dem Tag der heutigen Beurkundung, also **bis spätestens ***Datum**, mit *****einem Wohngebäude** entsprechend den

7. Voraussetzungen und Folgen der Herabsetzung des Kaufpreises

Herabsetzung des Kaufpreises

- **Grundsatz:** Die vorkaufende Gemeinde muss den zwischen Verkäufer und Käufer **ausgehandelten Kaufpreis** akzeptieren.
- **Ausnahme:** Fälle des § 28 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB.
- Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB kann (Ermessen!) die Gemeinde den **Kaufpreis auf den Verkehrswert herabsetzen**, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.
- Dem Verkäufer steht im Fall des § 28 Abs. 3 BauGB ein **gesetzliches Rücktrittsrecht** gegenüber der Gemeinde zu.
Im Falle des Rücktritts des Verkäufers kann
 - weder die Gemeinde (wegen des Rücktritts des Verkäufers)
 - noch der ursprüngliche Käufer (mangels Negativattest)
das Grundstück erwerben („zurück auf Los“).

Herabsetzung des Kaufpreises

Beispiel für § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB:



Grundstücksgröße:
ca. 30.000 qm

Kaufpreis lt. Kaufvertrag:
12.000.000,00 €

Verkehrswert lt. Gutachter:
1.950.000,00 €

Herabsetzung im Vorkaufs-
bescheid auf Verkehrswert

Rücktritt des Verkäufers

8. „Vorbereitung ist der halbe Vorkauf“

Vorbereitung ist der halbe Vorkauf

- Rechtzeitige Identifizierung von Grundstücken, für die ein Vorkaufsrecht über Satzungserlass (§ 25 Abs. 1 BauGB) begründet werden muss, ggf. Hinterlegung mit Innenentwicklungskonzept, § 176a BauGB.
- Vorbereitung von Abwendungserklärungen, insbesondere für Musterfälle
- Zuständigkeiten in der Gemeinde und administrative Abläufe klären.
- Haushaltsmittel bereitstellen.
- Verkäufer und Käufer rechtzeitig anhören (Art. 28 BayVwVfG).
- Für Kaufpreislimitierung (§ 28 Abs. 3 und 4 BauGB) unverzüglich Auskunft des Gutachterausschusses oder Wertgutachten einholen, wenn keine zuverlässige eigenständige Preisbestimmung möglich.
- Notwendigkeit der Beschlussfassung durch zuständiges Kommunalorgan (idR Gemeinderat) berücksichtigen.
- usw.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

**hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

info@hgrs.eu
www.hgrs.eu