

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach BauGB und das Wohl der Allgemeinheit

Bei der Veräußerung von Grundstücken sind stets ggf. bestehende Vorkaufsrechte der Gemeinde nach §§ 24 ff BauGB zu beachten. Es handelt sich hierbei um Vorkaufsrechte, mit denen die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung sichern kann. Aus diesem Grunde werden von den beurkundenden Notaren Kaufverträge immer bei der Gemeinde eingereicht, um deren Entscheidung zur Ausübung eines Vorkaufsrechts abzufragen. Alle im BauGB geregelten Vorkaufsrechte stehen - neben einer engen tatbestandlichen Beschreibung - unter der Voraussetzung, dass sie nur dann ausgeübt werden dürfen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Solche Vorkaufsrechte können vor allem dann bestehen, wenn sich zu veräußernde Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden und die Flächen nach diesem Plan für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsmaßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz genutzt werden sollen oder aber auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, in städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie Gebieten von Erhaltungssatzungen.

Praxisrelevant sind auch die Fälle von unbebauten Grundstücken im Außenbereich, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet vorgesehen ist.

In einem solchen Fall hat jüngst das Bundesverwaltungsgericht die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts geschärft und enger gezogen. Neben den genannten Umständen – konkret der Lage im Außenbereich und künftigen Nutzbarkeit als Wohnbaufläche – ist die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts generell durch § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB eingeschränkt.

Das Vorkaufsrecht darf somit nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies – so stellten eindeutig die Bundesrichter fest – beinhaltet, dass jedenfalls nicht allein für eine allgemeine Bodenbevorratung oder zur Schaffung von „Tauschgrundstücken als Manövriermasse“ der Gemeinde ohne Bezug zu einer konkreten städtebaulichen Maßnahme Grundstücke von ihr eingesammelt werden dürfen.

Auch in zeitlicher Hinsicht – so die Bundesrichter – ist die Ausübung des Vorkaufsrechts begrenzt, denn das öffentliche Wohl rechtfertigt die Inanspruchnahme eines Grundstückseigentümers nur dann, wenn die Gemeinde alsbald diejenigen weiteren Schritte vornimmt, die zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele – Bereitstellung von Wohnbauland – erforderlich sind. Es reicht mithin nicht, wenn die Gemeinde irgendwann in der Zukunft entsprechende Maßnahmen plant ohne bestimmte Planungsvorstellungen zu haben. (**BVerwG Beschluss vom 25.01.2010, BVerwG 4 B 53.09**)

Fazit:

Selbst bei Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinden in einem Verkaufsfalle lohnt die Prüfung der konkreten Planungsabsichten der Gemeinde. Unabhängig davon ist empfehlenswert - sollte es bekannte Planungsvorstellungen geben - diese im Vorfeld des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen zu prüfen. Das hilft Verzögerungen beim oder auch das Scheitern des Vertragsvollzuges zu verhindern.

Allgemein ist zu beachten:

Der Gemeinde, in der ein Grundstück liegt, ist grundsätzlich jeder Grundstückskaufvertrag nach Beurkundung mitzuteilen. Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird dies nicht ausgeübt, erteilt die Gemeinde auf Antrag ein Negativzeugnis. Dieses ist beim Grundbuchamt vorzulegen und Voraussetzung einer vorzunehmenden Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Bei Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes wird ein – anfechtbarer -Bescheid erlassen, der innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ergehen und den Verwendungszweck des Grundstücks angeben muss. Einzelheiten sind in § 28 BauGB geregelt.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **10.03.2011**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.