

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Ausschuss für Umwelt und Technik, 23.11.2021

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Vorkaufsrecht ist ein Mittel zu **Sicherung der Bauleitplanung**

- Planungshoheit der Gemeinde soll dadurch geschützt werden
- Kann folglich nur gezogen werden, wenn eine kommunale Planung durch einen Grundstücksverkauf wesentlich erschwert oder unmöglich wird
- Das Vorkaufsrecht ist kein Mittel, der Gemeinde Grundstücke zu beschaffen!

Ausgangspunkt: Abschluss eines Kaufvertrags zwischen zwei Vertragsparteien

Wirkung: Stadt tritt an Stelle des Käufers in diesen Kaufvertrag ein

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Unterscheidung zwischen Bestehen und Ausüben

Gründe für das **Bestehen** des Vorkaufsrechts, u.a.:

- Sanierungsgebiet
- Unbebaute Fläche, die mit Wohngebäude bebaubar ist
- Gemeinbedarfsflächen
- Durch Satzung begründetes Vorkaufsrecht

Ausüben des Vorkaufsrechts

Eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts ist immer nur dann möglich, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung *rechtfertigt*.

- > immer abhängig vom Bestehens-Tatbestand und nicht pauschal zu definieren
- > Eingriff in das im Grundgesetz verankerte Eigentumsrecht, daher sehr hohe Hürden

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Abwicklung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Frist: 3 Monate ab Zugang des Kaufvertrags

Keine Äußerung innerhalb der Frist = Genehmigungsfiktion

Zuständigkeiten der Entscheidung über die Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts:

Bis 25.000 € -> Oberbürgermeisterin

Bis 250.000 € -> VFA

Ab 250.000 € -> Gemeinderat

Sitzungsvorlage muss öffentlich behandelt und entschieden werden

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann vom Käufer abgewendet werden

- > dazu muss dieser in der Lage sein, das Grundstück entsprechend den Zielen der Bauleitplanung zu nutzen / zu bebauen
- > und er muss sich dazu auch verpflichten, dies innerhalb einer bestimmten, angemessenen Frist auch umzusetzen

- > betrifft in erster Linie Bauträger als Käufer von unbebauten, bebaubaren Wohnbauland-Grundstücken

Fazit

- Vorkaufsrecht ist ein eher schwaches Schwert
- Es dient nicht dazu, der Gemeinde Grundstücke zu beschaffen
- Kann nur ausgeübt werden, um eine bauleitplanerische Zielsetzung zu ermöglichen
- Anforderungen an die Ausübung sind sehr hoch
- In aller Regel ist die Genehmigung zu erteilen