99012038234000, 99012038234000

Vorkaufsrecht der Gemeinde Ausübung

Heruntergeladen am 07.07.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/361750169/L100001

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000, 99012038234000
Leistungsbezeichnung I	Vorkaufsrecht der Gemeinde Ausübung
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Hessen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (silber)
Begriffe im Kontext	Negativtestat, Grundstückskaufvertrag, Ausübung zu Gunsten eines Dritten, Ausschluss und Abwendung des Vorkaufsrechts, Gemeindliches Vorkaufsrecht, Negativbescheid
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (012)
Verrichtungskennung	Ausübung (234)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller

Modul	Sachverhalt
	Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Bauplanung (2050400)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	10.08.2020
Fachlich freigegen durch	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html
Teaser	Das gemeindliche Vorkaufsrecht ermöglicht es der Gemeinde, für städtebauliche Zwecke Grundstücke zu erwerben, um dadurch auf deren künftige bauliche und sonstige Nutzung Einfluss zu nehmen.
Volltext	Ausübung des Vorkaufsrechts bedeutet, dass die Gemeinde beim Kauf eines Grundstücks auf ihrem Gemeindegebiet unter bestimmten Maßgaben ein Recht darauf hat, dass sie oder ein Dritter in den Kaufvertrag eintreten und anschließend Eigentümer des Grundstücks werden kann. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann unter bestimmten Umständen ausgeschlossen sein oder vom Erwerber abgewendet werden.
Erforderliche Unterlagen	Der Verkäufer oder der Käufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen,

Modul	Sachverhalt
	damit sie entscheiden kann, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt.
Voraussetzungen	Es erfolgt ein Grundstückskauf. Der Kauf ist der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Ohne eine Anzeige beginnt die Frist von drei Monaten, die der Gemeinde eingeräumt ist, um das Vorkaufsrecht auszuüben, nicht an zu laufen. Macht die Gemeinde von einem ihr zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch und liegt auch kein Ausschlussgrund vor bzw. wird es nicht abgewendet, so tritt die Gemeinde an Stelle des Käufers in den Kaufvertrag ein; sofern sie das Recht zu Gunsten eines Dritten ausübt, tritt dieser in den Kaufvertrag ein. Die Gemeinde bzw. der begünstigte Dritte haben dann dem Verkäufer einen Kaufpreis zu bezahlen, der i.d.R. dem vereinbarten Kaufpreis entspricht. Unter gewissen Maßgaben kann auch ein niedrigerer Betrag gezahlt werden, etwa wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufs erkennbar deutlich überschreitet.
Kosten	Für den Käufer und / oder den Verkäufer fallen Kosten an, wenn sie bei der Gemeinde eine Erklärung beantragen, dass sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. Die Festsetzung der Kosten und ihre Höhe ergibt sich aus den Kommunalabgabengesetzen der Länder i.V.m. der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde.
Verfahrensablauf	Der Verkäufer oder Käufer unterrichtet die Gemeinde über den Inhalt eines Kaufvertrages. Besteht kein Vorkaufsrecht oder übt die Gemeinde es nicht aus, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen (sog. Negativbescheid / -testat). Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht dagegen aus, wird ein selbständiger Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde neu begründet. Hierfür gelten grundsätzlich dieselben Bedingungen (auch bzgl. des

Modul	Sachverhalt
	Kaufpreises), die der Verkäufer mit dem ursprünglichen Käufer vereinbart hatte. Jedoch kann der Kaufpreis preislimitiert sein, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in erkennbarer Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt gegenüber dem Verkäufer; dem Käufer ist die Entscheidung bekannt zu geben.
Bearbeitungsdauer	Eine Bearbeitungsdauer ist nicht direkt geregelt. Jedoch ergibt sich aus der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts (s.u.), dass die Gemeinde unverzüglich handeln muss.
Frist	Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.
weiterführende Informationen	Der Gemeinde stehen Vorkaufsrechte kraft Gesetz (Allgemeine Vorkaufsrechte) und Vorkaufsrechte aufgrund von Satzungen (Besondere Vorkaufsrechte) zu. Beide Arten stehen gleichberechtigt nebeneinander. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte dienen als städtebaurechtliche Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung.
Hinweise	• Das Vorkaufsrecht ist in mehreren Fällen ausgeschlossen, z.B. bei einem Verkauf an Ehegatten / Verwandte / Verschwägerte oder wenn das Grundstück dem Bebauungsplan entsprechend bebaut und genutzt wird. • Auch kann das Vorkaufsrecht durch den Käufer abgewendet werden, etwa wenn er • in der Lage ist, das Grundstück in angemessener Frist dem planerisch vorgesehenen Verwendungszweck entsprechend zu nutzen und • sich innerhalb von zwei Monaten, nachdem der Kaufvertrag der Gemeinde mitgeteilt worden ist, hierzu verpflichtet. • Die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten setzt voraus, dass er

Modul	Sachverhalt
	• zu der bezweckten Verwendung des Grundstücks binnen angemessener Frist in der Lage ist und • sich hierzu verpflichtet.
Rechtsbehelf	
Kurztext	Beim Kauf eines Grundstücks kann die Gemeinde des jeweiligen Bundeslandes oder ein begünstigter Dritter unter bestimmten Voraussetzungen in den Kaufvertrag eintreten.
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat durch einen Verwaltungsakt zu erfolgen. Er wird regelmäßig schriftlich erlassen. Für einen Antrag auf Erteilung eines Negativbescheids / -testats ist keine bestimmte Form allgemein vorgeschrieben; auch diese Entscheidung ergeht regelmäßig schriftlich.
Ursprungsportal	Pre-emptive right of the municipality Exercise, Vorkaufsrecht der Gemeinde Ausübung