99012038234000, 99012038234000

Vorkaufsrecht der Gemeinde ausüben

Heruntergeladen am 07.07.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/355486/L100038

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000, 99012038234000
Leistungsbezeichnung I	Vorkaufsrecht der Gemeinde ausüben
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Thüringen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (012)
Verrichtungskennung	Ausübung (234)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)

Modul	Sachverhalt
Lagen Portalverbund	Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Bauplanung (2050400)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	08.12.2021
Fachlich freigegen durch	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Handlungsgrundlage	http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html http://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. Dies dient der Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung der Gemeinde. Das Vorkaufsrecht umfasst beispielsweise auch Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn das fragliche Grundstück im Bebauungsplan für öffentliche Nutzungszwecke oder (bei unbebauten Grundstücken) für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Es darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Modul	Sachverhalt
	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, 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 zwei 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).

Modul	Sachverhalt
	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 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	Technisch wird die Verwirklichung des Vorkaufsrechts wie folgt gesichert: Der Grundstücksverkäufer ist verpflichtet, den Abschluss eines Kaufvertrags unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen (meistens wird das durch den Notar erledigt). Die Gemeinde hat dann zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht (durch Abgabe einer entsprechenden Erklärung) auszuüben. Macht sie von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, stellt sie ein so genanntes Negativattest aus.
weiterführende Informationen	
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.

Modul	Sachverhalt
	• Die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten setzt voraus, dass er 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. • Dies dient der Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung der Gemeinde. • Ggf. fallen Kosten an. • Zuständig: die Gemeindeverwaltung.
Ansprechpunkt	Bitte wenden Sie sich an Ihre Gemeinde.
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	Vorkaufsrecht der Gemeinde ausüben, Exercise the right of first refusal of the municipality