

Vorkaufsrecht der Gemeinde

Allgemeine Informationen

Bei der Übertragung eines Grundstücks auf einen oder mehrere neue Eigentümer kann die Gemeinde in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht ausüben. Ein Vorkaufsrecht besteht beispielsweise bei Grundstücken, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

Voraussetzungen

Das Grundstück liegt in einem der folgenden Gebiete:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist oder die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind
- Umlegungsgebiet
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und städtebaulicher Entwicklungsbereich
- Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtbaus und einer Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet vorgesehen ist
- Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten ist, insbesondere in Überschwemmungsgebieten

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, **wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt** (§ 24 Abs. 3 BauGB). Es muss also ein *öffentliches Interesse* vorliegen, das das Vorkaufsrecht erforderlich macht.

Verfahrensablauf

Der Verkäufer oder der Käufer muss der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen. In der Regel übernimmt dies der beurkundende Notar. Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Dieses sogenannte "Negativzeugnis" wird benötigt, damit das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann. Will die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausüben, wird dies den Beteiligten und dem Notar schriftlich mitgeteilt.