

# Vorkaufsrechte nach BauGB

**München, 28. Januar 2020**

**Frank Sommer**

**Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

**Meidert & Kollegen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

Partnerschaftsregister des  
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0  
Fax: 08 21 / 90 630 – 11  
[augsburg@meidert-kollegen.de](mailto:augsburg@meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

Franziska-Bilek-Weg 9  
80339 München  
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0  
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11  
[muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Kempten**

Am Stadtpark 4  
87435 Kempten  
Tel.: 08 31 / 96060360  
Fax: 08 31 / 96060369  
[kempten@meidert-kollegen.de](mailto:kempten@meidert-kollegen.de)

## ► Übersicht

**A. Wesen des Vorkaufs**

**B. Vorkaufsrechte nach BauGB**

**C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts**

**D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

**E. Verfahren und Entschädigung**

## ► Übersicht

**A. Wesen des Vorkaufs**

**B. Vorkaufsrechte nach BauGB**

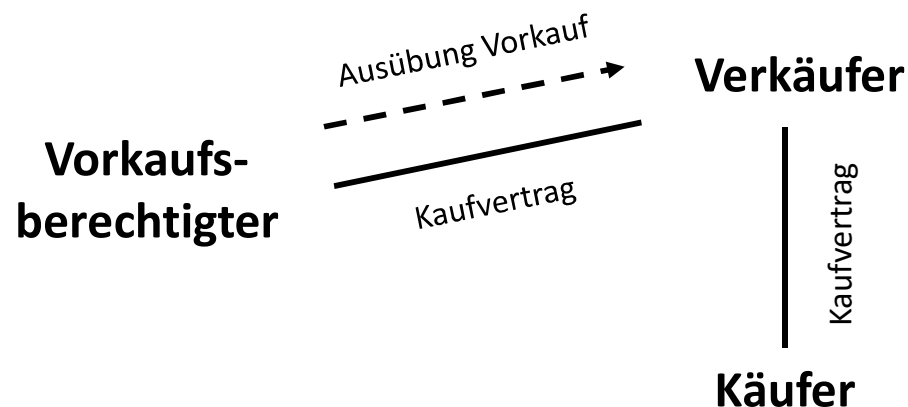
**C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts**

**D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

**E. Verfahren und Entschädigung**

## ► Wesen des Vorkaufs

- Das Wesen des Vorkaufs besteht in dem **Recht des Vorkaufsberechtigten**, durch **einseitige Erklärung** einen **Kaufvertrag mit dem Verkäufer** zustande zu bringen, und zwar zu den **gleichen Bedingungen**, wie sie der Verkäufer mit einem Dritten in einem **bereits abgeschlossenen Kaufvertrag** vereinbart hat.
- Der Vorkaufsberechtigte leitet also durch die Ausübungserklärung **ohne neue Vertragsverhandlungen** einen ihm bis dahin fremden Vertragsinhalt auf sich über. Er muss dabei die Konditionen des Vertrages, den er nicht ausgehandelt hat, hinnehmen.



## ► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

**B. Vorkaufsrechte nach BauGB**

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### I. Zweck der Vorkaufsrechte nach BauGB

- Die Vorkaufsrechte nach §§ 24 und 25 BauGB stehen im Dritten Abschnitt des Zweiten Teils „**Sicherung des Bauleitplanung**“
- Schon daraus wird deutlich, dass es **kein „zweckfreies“ Vorkaufsrecht** nach BauGB zu Gunsten der Gemeinde gibt.
- Die Vorkaufsrechte der Gemeinde sind **Mittel zum Zweck**.  
Sie dienen
  - in erster Linie der **aktiven Durchsetzung der Bauleitplanung**;
  - daneben können sie auch zur **Abwehr von Störungen und Beeinträchtigungen der Bauleitplanung** eingesetzt werden (Bsp.: Erhaltungssatzung).

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

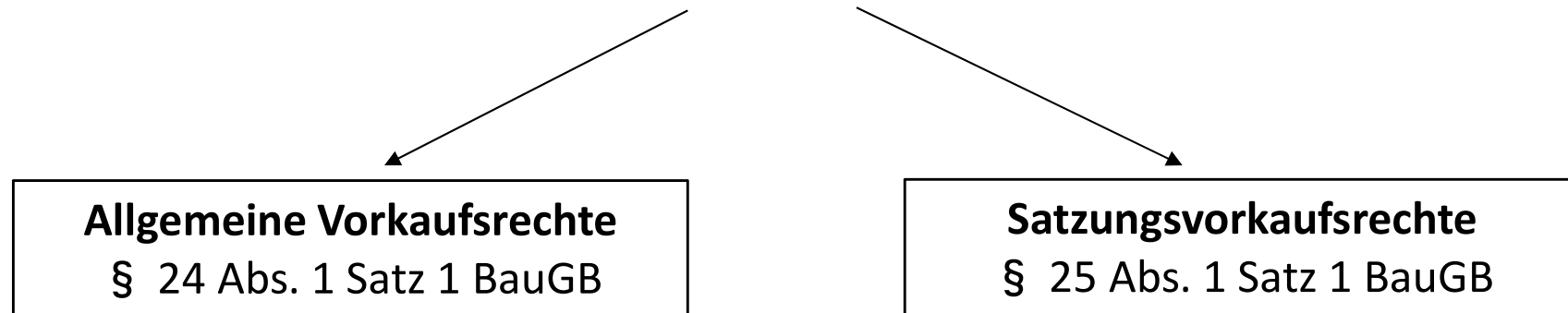
### II. Begründung und Ausübung des Vorkaufs

- Zu trennen ist die **Begründungs-** und die **Ausübungsebene** des Vorkaufs.
- Auf der **Begründungsebene** wird danach gefragt, ob im **maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses** ein Vorkaufsrecht am Grundstück zugunsten der Gemeinde bereits begründet war.
- Davon zu unterscheiden ist, ob die Gemeinde ein bestehendes Vorkaufsrecht rechtmäßig ausüben kann (**Ausübungsebene**).

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### III. Übersicht

#### Vorkaufsrechte nach BauGB



- **Nr. 1:** Bebauungsplan mit Nutzung für öffentliche Zwecke oder Ausgleich
- **Nr. 2:** Umlegungsgebiet
- **Nr. 3:** **Sanierungsgebiet**/Entwicklungsbereich
- **Nr. 4:** Erhaltungs-/Stadtumbausatzung
- **Nr. 5:** Wohnbauland im Flächennutzungsplan
- **Nr. 6:** **Bebaubarkeit mit Wohngebäuden**
- **Nr. 7:** vorbeugender Hochwasserschutz

- **Nr. 1:** Unbebaute Bebauungsplangrundstücke
- **Nr. 2:** **Gebiete, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden**



## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### IV. Die Allgemeinen Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB

- Ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht **nicht generell für alle Grundstücke** im Gemeindegebiet.  
Nur Grundstücke in **Vorkaufsrechtsgebieten** nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind vom allgemeinen Vorkaufsrecht betroffen.
- Die Gemeinde hat deshalb nach der Anzeige des Verkaufsfalles zunächst zu **prüfen**, ob überhaupt ein Vorkaufsrecht besteht. Deshalb begründet z.B. allein der Umstand, dass ein **Grundstück „verwahrlost“** ist oder sich in **„städtebaulich herausgehobener Lage“** befindet, kein gemeindliches Vorkaufsrecht.
- In Ergänzung der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB kann die Gemeinde eine **Vorkaufsrechtssatzung** nach § 25 BauGB erlassen oder sich ein **vertragliches Vorkaufsrecht** einräumen lassen.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 1. Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet ( § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB)

- Das Vorkaufsrecht im **Sanierungsgebiet** setzt eine **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung** voraus.  
(Hinweis: Maßnahmenvorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zur Bekanntmachung der Sanierungssatzung möglich).
- Erfasst vom Vorkauf werden **nur rechtswirksame, ggf. sanierungsrechtlich genehmigte Kaufverträge**. Wird die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt, wird der Vertrag nicht wirksam, so dass kein Vorkaufsrechts entsteht.
- Beachte § 144 Abs. 3 BauGB sowie Verweis in § 145 BauGB auf § 22 Abs. 5 BauGB (**Genehmigungsfiktion**).
- Dem Vorkaufsrecht nach Nr. 3 unterliegen Kaufverträge über **bebaute und unbebaute Grundstücke**.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 2. Vorkaufsrecht an unbebauten Wohnbaugrundstücken (Abs. 1 S. 1 Nr. 6)

- Die Grundstücke müssen in Gebieten liegen, die nach § § 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB **vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können**.
- In einfachen oder qualifiziert überplanten Gebieten handelt es sich um **Kleinsiedlungs-, reine Wohn-, allgemeine Wohn- und besondere Wohngebiete**, da nur sie **überwiegend** dem Wohnen dienen (Urbanes Gebiet?).
- Bei **Flächen im unbeplanten Innenbereich**, bei denen die nähere Umgebung einem Baugebiet entspricht, genügt die Einstufung ( § 34 Abs. 2 BauGB).
- Das Vorkaufsrecht besteht an **unbebauten Grundstücken**.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### V. Die besonderen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB

- Das besondere Vorkaufsrecht besteht – anders als das allgemeine Vorkaufsrecht ( § 24 BauGB) – **nicht bereits Kraft Gesetzes**.
- Zu seiner Begründung ist der Erlass einer **gemeindlichen Satzung** erforderlich.
- Das Vorkaufsrecht kann
  - für **unbebaute Grundstücke** im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**
  - und/oder für **bebaute wie unbebaute Grundstücke** in Gebieten vorgesehen waren, in denen **städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen** werden.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### Insbesondere: Für städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogene Flächen ( § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

- Das Satzungsverkaufsrecht nach Abs. 1 S. 1 Nr. 2 bezieht sich sowohl **auf bebaute als auch auf unbebaute Grundstücke**.
- Es kann für **jeden Teil des Gemeindegebietes**, gleichgültig, ob beplant oder unbeplant, ob Innen- oder Außenbereich, begründet werden.  
**Unzulässig** ist es jedoch, eine Verkaufsrechtssatzung **pauschal für das gesamte Gemeindegebiet** zu erlassen.
- Voraussetzung für den Satzungserlass ist, dass die Gemeinde **städtebauliche Maßnahmen** im Gebiet der Satzung **in Betracht zieht** und der Satzungserlass zur **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** erfolgt.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 1. In-Betracht-Ziehen städtebaulicher Maßnahmen

- Der auch an anderen Stellen des BauGB verwendete Begriff der **städtebaulichen Maßnahmen** ist **weit auszulegen**.

Es handelt sich um alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu realisieren; einzige Voraussetzung ist ein städtebaulicher Bezug.

Nicht ausreichend ist die bloße Beschreibung eines Missstandes oder die Formulierung einer allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellung.

- Die Gemeinde muss derartige städtebauliche Maßnahmen „**in Betracht ziehen**“. Dazu bedarf es zwar keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens. Es müssen aber **ernsthafte Anhaltspunkte** für die **Absicht der Gemeinde** vorhanden sein, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Unzulässig ist eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung ohne konkrete Planungsvorstellung.

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

- Die Absicht, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sich insbes. aus städtebaulichen Planungen, aber auch aus informellen Planungskonzepten (Rahmenplan) ergeben.
- **Beispiele** sind
  - Darstellungen in einem Flächennutzungsplan,
  - eine städtebauliche Entwicklungs- und Rahmenplanung,
  - ein Bebauungsplan, auch wenn dieser noch keine Planreife hat, es genügt sogar die erst beabsichtigte Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans, wobei ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss noch nicht erforderlich ist,
  - die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme,
  - ein kommunales Baulückenschließungsprogramm (vgl. Sommer in BayGT 9/2018, Seite 322).

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- Ferner müssen sowohl die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen als auch die Vorkaufsrechtsbegründung einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** dienen.
- Gefordert wird damit, dass die Satzung **objektiv geeignet** sein muss, zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beizutragen. Das Vorkaufsrecht ist kein Mittel allgemeiner Bodenbevorratung, sondern ermöglicht nur eine an bestimmten städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik.
- Daran kann es z.B. fehlen, wenn die Gemeinde Flächen der Größe von über 23.000 m<sup>2</sup> bezeichnet, obwohl sich keine verlässlichen Anhaltspunkte für einen ungefähren Flächenbedarf ergeben (BayVGH vom 17.9.2018 – 15 N 17.698 –)



## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 3. Satzungserlass

- Anders als das allgemeine Vorkaufsrecht ( § 24 BauGB) setzt das Satzungsvorkaufsrecht den **Erlas einer das Vorkaufsrecht begründenden Satzung** voraus.
- Die Satzung ist vom **kommunalrechtlich zuständigen Gemeindeorgan** nach den dafür geltenden **Verfahrensvorschriften** zu beschließen.
- Eine **Begründung** für die Satzung ist nicht vorgeschrieben.  
Sie kann sich jedoch insbes. im Hinblick auf eine gerichtliche Prüfung der Satzung und der Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall empfehlen (**Dokumentation** der kommunalen Willensbildung im Zeitpunkt des Satzungserlasses).
- Die Satzung ist **ortsüblich bekannt zu machen** ( § 25 Abs. 1 Satz 2 iVm 16 Abs. 2 S. 1 BauGB).

## ► Vorkaufsrechte nach BauGB

### 4. Entstehen des Vorkaufsrechts mit Inkrafttreten der Satzung

- Erfasst vom Satzungs-vorkaufsrecht werden nur Kaufverträge, die **nach dem Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen** werden (BVerwG vom 14.04.1994 – 4 B 70/94 –).
- **Unzulässig ist ein rückwirkender Satzungserlass.**
- Eine rückwirkende Inkraftsetzung nach **Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren** nach § 214 Abs. 4 BauGB ist hingegen möglich.

## ► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

**C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts**

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

## ► Rechtfertigung der Ausübung

### I. Ausübung zum Wohl der Allgemeinheit, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im **Ermessen der Gemeinde**. Sie kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ihr Recht ausüben, sie ist aber dazu nicht verpflichtet.
- Beim gesetzlichen Vorkaufsrecht wie auch beim Satzungsorkaufsrecht muss die **Ausübung im jeweiligen Einzelfall dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen**.
- Das Wohl der Allgemeinheit ist ein **unbestimmter Rechtsbegriff**, dessen Anwendung **von den Gerichten ohne Einschränkungen sachlich überprüft** werden kann.
- Aus der strikten Zweckbindung des Vorkaufsrechts ergibt sich, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht **nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme** ausüben darf.

## ► **Rechtfertigung der Ausübung**

- Die Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung muss **im jeweiligen Einzelfall gesondert geprüft und begründet werden.**
- Maßgeblich ist v.a., ob und wie weit der gemeindliche Grunderwerb **die Ziele und Zwecke der damit gesicherten Maßnahme fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt.**
- Vereinfacht könnte man die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit reduzieren auf die einzelfallbezogene Beantwortung der Frage:

**„Warum „muss“ in diesem Fall gerade die Gemeinde das Grundstück erhalten?“**

## ► Rechtfertigung der Ausübung

### 1. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Sanierungsgebiet)

- Maßgeblich sind die **konkreten Sanierungs- und Entwicklungsziele**. An deren Konkretisierung sind in der Anfangsphase keine zu hohen Forderungen zu stellen.
- Mit **fortschreitendem Sanierungsverfahren** sind höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele zu stellen (BVerwG, NVwZ 1999, 1336)
- **Vorkauf zu Tauschzwecken** in Sanierungsgebieten denkbar.
- **Problem**: allgemein gehaltene Sanierungsziele; „Schönheitssanierung“.

## ► Rechtfertigung der Ausübung

### **Beispiel:**

- Gemeinde möchte ein bebautes Grundstück im Sanierungsgebiet für die Errichtung eines Parkplatzes erwerben.
- In den Unterlagen zum Sanierungsverfahren findet sich kein Wort zur Absicht oder Notwendigkeit eines Parkplatzes.

## ► Rechtfertigung der Ausübung

Beispiel:





## ► Rechtfertigung der Ausübung

### 2. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB (unbebaute Wohnbaugebiete)

- Ein qualifiziertes öffentliches Interesse am Grunderwerb ist in der Regel anzunehmen, wenn die Gemeinde das Grundstück zur (unmittelbaren oder mittelbaren) **Bereitstellung von Wohnbauland** erwerben will.
- Möglich z.B. Erwerb von Wohnbauflächen **zur Weiterveräußerung**, insbes. zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bei nachweislichem Bedarf.

## ► **Rechtfertigung der Ausübung**

### **3. Satzungsverkaufsrechte nach § 25 BauGB**

- Ebenfalls **einzelfallbezogene Beurteilung und Begründung erforderlich.**
- Maßgeblich ist der **Sicherungszweck des Vorkaufs**: Mit Blick auf die konkrete städtebauliche Maßnahme müssen mit dem Grunderwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.
- Denkbar auch hier Beschaffung von Land **für Tausch- oder Ersatzzwecke.**
- **Zweckfreie oder rein fiskalisch motivierte Grundstückskäufe** der Gemeinde sind von § 25 BauGB **nicht gedeckt.**

## ► Rechtfertigung der Ausübung

### II. Angabe des Verwendungszwecks

- Für den Bereich der Vorkaufsrechte **präzisiert und ergänzt** die Vorschrift das allgemeine Begründungserfordernis für einen belastenden Verwaltungsakt.
- Die Gemeinde soll schon **bei Erlass des Verwaltungsakts** die Zwecke offen legen, zu denen sie das Grundstück erwerben will.
- Eine **fehlende oder mangelhafte Angabe des Verwendungszwecks** kann **auf die Ermessensentscheidung durchschlagen**, diese also ggf. „infizieren“.

## ► Übersicht

- A. Wesen des Vorkaufs
- B. Vorkaufsrechte nach BauGB
- C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts
- D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**
- E. Verfahren und Entschädigung

## ► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

### **I. Ausschluss des Vorkaufs, § 26 BauGB**

- § 26 betrifft BauGB **typisierte Fälle**, in denen das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht zu rechtfertigen vermag, da die Interessen am Abschluss des Kaufvertrages und dessen Durchführung vorrangig sind (**negative Ausübungsvoraussetzungen**).
- Von der Gemeinde **selbständig zu prüfen**, vom Gericht **voll überprüfbar**.
- Die Fälle gelten für das gesetzliche Vorkaufsrecht und für das Satzungs-vorkaufsrecht gleichermaßen.
- **Beispiel:**
  - Familienprivileg (Nr. 1)
  - plan- und maßnahmenkonforme Bebauung und Nutzung (Nr. 4)

## ► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

### **Beispiel:**

Die Gemeinde möchte entsprechend den Zielen eines förmlichen Sanierungsverfahrens (Sanierungssatzung nach § 142 BauGB) den einzig im Ort verbliebenen Gasthof im Wege des Vorkaufs erwerben. Die Gaststätte ist in Betrieb. Der Käufer hat aber bereits im Vorfeld des Kaufes angekündigt, die Gaststätte nach dem Erwerb zu schließen und zu einem Wohngebäude umnutzen zu wollen.

Solange das Grundstück maßnahmenkonform genutzt wird, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 26 Nr. 4 BauGB aus.

## ► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

### **II. Abwendung des Vorkaufs, § 27 BauGB**

- § 27 BauGB gibt dem Käufer das Recht, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes abzuwenden, indem er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten **Zweck selbst verwirklicht**.

In diesem Fall ist das Vorkaufsrecht zwar nicht ausgeschlossen, seine Ausübung ist jedoch zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr erforderlich (**der Sicherungszweck wird auf andere Weise erreicht**).

Die Abwendungsbefugnis betrifft mit Ausnahme der in § 27 Abs. 2 BauGB genannten Fälle **sämtliche Vorkaufsrechte**.

- **Inhalt der Abwendungserklärung** ist eine Nutzungs- und gegebenenfalls Mängelbeseitigungsverpflichtung des Käufers innerhalb einer angemessenen Frist.
- Die Abwendungserklärung muss **innerhalb der Ausübungsfrist ( § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) für den Vorkauf** erfolgen.

## ► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

### **Vorgehen je nach Interessenlage der Gemeinde:**

- **Gemeinde will Grundstück erwerben:**  
Zur Vermeidung einer qualifizierten Abwendungserklärung sollte das Vorkaufsrecht erst kurz vor Ablauf der Zwei-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausgeübt und die Anhörung zuvor “schlank“ gehalten werden.
- **Gemeinde will Sicherungszweck ohne Erwerb erreichen:**  
Frühzeitige Anhörung mit detaillierter Darlegung der gemeindlichen Ziele.  
Ggf. Beifügung einer vorformulierten Abwendungserklärung.  
Ggf. frühzeitig Gespräch mit Käufer suchen und beraten.



## ► Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

### Beispiel:

Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Seite 1 von 7

### Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Objekt	██████████ Flst.Nr. ██████, Gemarkung ██████
Erhaltungssatzung	„Laim“ vom 07.04.2015, in Kraft getreten am 21.04.2015
Kaufvertrag	Urkunde des Notars ████████████████████ vom ████████ URNr. ████████
Käufer	██████████ ██████████ ██████████  (Im folgenden "Erwerber/in" genannt)

Der Landeshauptstadt München steht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem oben bezeichneten Vertragsobjekt zu.

Nach § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB gibt die Erwerberin/der Erwerber zur Abwendung des Vorkaufsrechtes nachstehende Erklärung ab, die sich auf die zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem Anwesen bezieht.

Die darin enthaltenen Verpflichtungen gelten für den Zeitraum, in dem das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, längstens aber zehn Jahre ab Abgabe dieser Erklärung.

Die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet sich, eine Modernisierung in dem Anwesen zu unterlassen, die über den in der Landeshauptstadt München allgemein üblichen Wohnstandard hinausgeht (vgl. anliegende Richtlinien).

## ► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

**E. Verfahren und Entschädigung**

## ► Verfahren und Entschädigung

### I. Verfahren

- Der Vorkauf wird **durch Verwaltungsakt** gegenüber dem Verkäufer ausgeübt.
- **Ausübungsfrist:** zwei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags
- **Adressat ist der Verkäufer.** Bei mehreren Verkäufern ist er jedem mitzuteilen.
- Vor der Ausübung sind Käufer und Verkäufer **anzuhören** (Art. 28 BayVwVfG).
- Der Verwaltungsakt ist zu **begründen** (Art. 39 BayVwVfG), wobei sich aus der Begründung insbes. ergeben muss, welches Vorkaufsrecht ausgeübt wird und wieso das Wohl der Allgemeinheit die Vorkaufsrechtsausübung rechtfertigt.
- Eine bestimmte **Form** ist für die Bekanntgabe nicht vorgeschrieben. Der Verwaltungsakt kann mündlich, schriftlich oder elektronisch erlassen werden.

## ► Verfahren und Entschädigung

### II. Änderung des Kaufpreises

- Der Vorkaufsbescheid gestaltet die Rechtslage in der Weise, dass ein Kaufvertrag zwischen dem Verpflichteten (Verkäufer) und dem Berechtigten (Gemeinde) zu den Bedingungen des ersten Kaufvertrages zustande kommt, also **mit dem Inhalt, wie er zwischen dem Verpflichteten und dem Drittkäufer in diesem Zeitpunkt besteht** ( § 464 Abs. 2 BGB; Grundsatz der Vertragsidentität).
- Das betrifft insbesondere auch den Kaufpreis. Dieser wird daher grundsätzlich **nicht im Vorkaufsbescheid festgesetzt**.
- **Ausnahme:**  
Im Falle des § 28 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde das Recht und im Fall des § 28 Abs. 4 BauGB die Pflicht, den **Kaufpreis im Bescheid zu ändern**.

## ► Verfahren und Entschädigung

### III. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, § 27a BauGB

- Grundsätzlich muss die Gemeinde das Vorkaufsrecht selbst ausüben und wird dadurch Käufer. Eine **Übertragung des Vorkaufsrechts auf einen Dritten ist ihr nicht erlaubt** ( § 28 Abs. 2 S. 4 BauGB).
- **Ausnahmsweise** ist der Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Dritten nach § 27a BauGB gestattet.
- Die Regelung soll einen Durchgangserwerb und den doppelten Anfall von Grunderwerbsteuer vermeiden.
- Der Gemeinde muss dabei das jeweilige Vorkaufsrecht in dem betreffenden Fall zunächst **selbst zustehen**.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Frank Sommer

[sommer@meidert-kollegen.de](mailto:sommer@meidert-kollegen.de)

**Meidert & Kollegen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

Partnerschaftsregister des  
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0  
Fax: 08 21 / 90 630 – 11  
[augsburg@meidert-kollegen.de](mailto:augsburg@meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

Franziska-Bilek-Weg 9  
80339 München  
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0  
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11  
[muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Kempten**

Am Stadtpark 4  
87435 Kempten  
Tel.: 08 31 / 96060360  
Fax: 08 31 / 96060369  
[kempten@meidert-kollegen.de](mailto:kempten@meidert-kollegen.de)