

Torsten Göhner

Das gemeindliche Vorkaufsrecht

Verlag Dr. Kovač

**Hamburg
2006**

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	Seite 1
B. Das gemeindliche Vorkaufsrecht in seiner geschichtlichen Entwicklung	7
I. Das Vorkaufsrecht bis zum Erlass des Bundesbaugesetzbuches 1960	7
II. Das Vorkaufsrecht im Bundesbaugesetz 1960	10
III. Das Städtebauförderungsrecht 1971 und die Novelle zum Bundesbaugesetz 1976	10
IV. Das Baugesetzbuch 1986	12
V. Das Baugesetzbuch – Maßnahmengesetz 1990; Investitions- und Wohnbaulandgesetz 1993	13
C. Das gemeindliche Vorkaufsrecht nach dem BauGB 1998	17
I. Allgemeines	17
II. § 24 BauGB 1998	22
1. Synopse zu § 24 BauGB	22
2. Änderungen durch das BauROG	25
3. Erläuterungen	26
a) Kaufvertrag	28
b) Wirksamkeit	31
c) Grundstück	33
d) Vertragsfreiheit - nichtige und anfechtbare Kaufverträge	37
aa) Vertragsfreiheit	37
bb) Nichtige Kaufverträge	38
cc) Anfechtbare Kaufverträge	45

4. Die speziellen Voraussetzungen des allgemeinen Vorkaufsrechts	46
a) Das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Nr.1)	46
b) Das Vorkaufsrecht in einem Umlegungsgebiet (Nr.2)	49
c) Das Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (Nr.3)	51
aa) Sanierungsgebiet	52
bb) Städtebauliche Entwicklungsbereiche	53
d) Das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Nr.4)	54
e) Vorkaufsrecht im Außenbereich für Wohnzwecke im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (Nr.5)	57
f) Vorkaufsrecht für Wohnzwecke in Gebieten nach den §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 (Nr.6)	62
5. Nichtanwendbarkeit des allgemeinen Vorkaufsrechts im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes und bei Erbbaurechten	63
6. Ausübungsvoraussetzungen des allgemeinen Vorkaufsrechts	65
a) Wohl der Allgemeinheit	65
aa) Verfassungsmäßigkeit des Vorkaufsrechts	66
bb) Allgemeinwohlerfordernis als justiziable Rechtsbegriff	68
b) Verwendungszweck	72
aa) Übersicht über den Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	73
bb) Stellungnahme	75
7. Konkurrenz der einzelnen Vorkaufsrechte	76

III. § 25 BauGB 1998	79
1. Synopse zu § 25 BauGB	79
2. Änderungen durch das BauROG	80
3. Allgemeines	80
4. Voraussetzungen des Satzungsverkaufsrechts	80
a) Bebauungsplangebiet (Nr.1)	82
c) Verkaufssatzung	84
aa) Meinungsstand in der Literatur	86
bb) Stellungnahme	86
cc) Welche Verträge erfasst das Verkaufsrecht?	87
5. Ausübung des Satzungsverkaufsrechts	88
IV. § 26 BauGB 1998	91
1. Synopse zu § 26 BauGB	91
2. Änderungen durch das BauROG	93
3. Allgemeines	93
4. Ausschluss des Verkaufsrechts	94
a) Verwandtenprivileg (Nr. 1)	94
b) Öffentliche Zweckbestimmung (Nr. 2 u. 3)	95
c) Planentsprechende Bebauung und Nutzung (Nr. 4)	97

V. § 27 BauGB 1998	101
1. Synopse zu § 27 BauGB	101
2. Änderungen durch das BauROG	102
3. Allgemeines	103
4. Voraussetzungen des Abwendungsrechts	103
a) Allgemeines Abwendungsrecht	103
b) Beseitigung von Missständen und Mängeln	105
c) Abwendungsfrist bzw. Fristverlängerung	105
d) Ausschluss des Abwendungsrechts	106
VI. § 27 a BauGB 1998	109
1. Synopse zu § 27 a BauGB	109
2. Änderungen durch das BauROG	111
3. Allgemeines	112
4. Erläuterungen	113
a) Fälle der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	113
b) Verfahren und Rechtsfolgen	115
VII. § 28 BauGB 1998	119
1. Synopse zu § 28 BauGB	119
2. Änderungen durch das BauROG	124
3. Allgemeines	125
4. Erläuterungen	126
a) Mitteilung des Kaufvertrages	126

b) Negativattest	130
aa) Gebührenpflichtigkeit	134
bb) Fazit	137
c) Wahrnehmung des Vorkaufsrechts	140
aa) Rechtsnatur und Zuständigkeit	140
bb) Preislimitiertes Vorkaufsrecht	142
cc) Vorkaufsrecht zum Entschädigungswert	146
dd) Verzicht auf das Vorkaufsrecht und Entschädigung	147
5. Rechtsschutz im Rahmen der Vorkaufsrechte	148
6. Fazit	149
 D. Das gemeindliche Vorkaufsrecht – auch in Zukunft?	 153
I. Einleitung	153
II. Studien, Untersuchungen und Umfragen	154
1. Kendziur	154
2. Deutscher Städtetag	154
3. Schäfer und Schmidt-Eichstaedt	155
4. Landesnotarkammer Bayern	155
5. Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik	156
6. Bundesnotarkammer	158
7. Deutsches Institut für Urbanistik	159
III. Kritische Stimmen aus der Literatur	161
IV. Zusammenfassung	163

V. Studie	165
1. Allgemeines	165
2. Methodik der Studie	166
3. Erhebungstechnik	168
a) Fragebogen	168
b) Interviews	172
4. Ergebnis der Studie	173
a) Anwendungshäufigkeit der Vorkaufsrechte	173
b) Tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechts im Verhältnis zu den vorgelegten Kaufverträgen	176
c) Informelle Anwendung des Vorkaufsrechts	179
d) Besonderes Vorkaufsrecht	187
e) Verwaltungsaufwand	188
f) Verwaltungsgebühren	191
g) Kritische Anmerkungen der „Praktiker“	192
5. Zusammenfassung	192
a) Allgemeines	192
b) Verwaltungsaufwand	196
c) Finanzlage der Gemeinden	199
d) Vertragsbedingungen	205
e) Fazit	206

E. Exkurs: Das Vorkaufsrecht gem. § 20 Vermögensgesetz	209
I. Einleitung	209
II. Geschichtlicher Hintergrund zum VermG	210
III. Gesetzestext und Erläuterungen	211
1. Gesetzestext	211
2. Allgemeiner Überblick	212
3. Die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts im Einzelnen	213
a) Gegenstand des Vorkaufsrechts	213
b) Verfahrensrechtliche Voraussetzungen	214
c) Anspruchsberechtigter Personenkreis	215
d) Ausschluss des Vorkaufsrechts	216
4. Antrag	217
5. Entstehung und Inhalt des vermögensrechtlichen Vorkaufsrechts	217
a) Kumulation von Bewilligung und Eintragung	217
b) Motive des Gesetzgebers	219
c) Fazit	219
6. Welche Erkenntnisse lassen sich aus den vorstehenden Ausführungen für das gemeindliche Vorkaufsrecht ziehen?	220
IV. Gemeindliches Vorkaufsrecht auf Antrag	221
1. Vorüberlegungen	221
2. Verfahrensrechtliche Vorgehensweise	221
3. Problemstellungen	222
a) Wie erlangt der betroffene Grundstückseigentümer Kenntnis?	222
b) Planungsänderungen der Gemeinde	222

c) Kaufpreis	223
aa) Beispiel: Denkmalschutzgesetz	223
bb) Wertverlust auch bei Eintrag des Vorkaufsrechtsvermerks?	224
d) Verkaufsabsicht des Grundstückseigentümers sowie Verkauf vor Wirksamkeit des Vorkaufsrechtsvermerks	226
e) Fazit	228
 F. Reformvorschläge	 229
I. Generalisierung des gemeindlichen Vorkaufsrechts	229
II. Streichung des Verwandtenprivilegs	233
III. Vorkaufsrecht als Satzungsrecht	235
IV. Abschaffung des Vorkaufsrechts	238
 G. Schlussbetrachtung	 243