

99012038234000

Grundstückserwerb: Negativzeugnis zum Vorkaufsrecht der Gemeinde ausstellen

Heruntergeladen am 16.06.2025

<https://fimpportal.de/xzufi-services/6000658/L100009>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000
Leistungsbezeichnung I	Grundstückserwerb: Negativzeugnis zum Vorkaufsrecht der Gemeinde ausstellen
Leistungsbezeichnung II	Grundstückserwerb: Negativzeugnis zum Vorkaufsrecht der Gemeinde ausstellen
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Sachsen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	

Modul	Sachverhalt
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	
Fachlich freigegeben durch	
Handlungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • §§ 24 bis 28 [Baugesetzbuch (BauGB)](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/) – Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde
Teaser	Um ein neu erworbenes Grundstück im Grundbuch eintragen zu lassen, benötigen Sie ein sogenanntes "Negativzeugnis", dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde kein Vorkaufrecht hat oder wahrnehmen will. Ein solches steht der Stadt oder Gemeinde in den unten dargestellten Fällen zu _(siehe Voraussetzungen)._
Volltext	Um ein neu erworbenes Grundstück im Grundbuch eintragen zu lassen, benötigen Sie ein sogenanntes "Negativzeugnis", dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde kein Vorkaufrecht hat oder wahrnehmen will. Ein solches steht der Stadt oder Gemeinde in den unten dargestellten Fällen zu _(siehe Voraussetzungen)._
Erforderliche Unterlagen	Kaufvertrag
Voraussetzungen	<p>Bei Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts liegt das Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG festgesetzt sind (Ausgleichsmaßnahmen), <ul style="list-style-type: none"> • in einem Umlegungsgebiet, • in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich, • im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von

Modul

Sachverhalt

Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
• im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

• in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,

• in einem Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten ist, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie

• in Gebieten nach § 30, 33 oder 34 Baugesetzbuch, wenn
• in diesen ein städtebaulicher Missstand vorliegt oder die baulichen Anlagen einen Missstand aufweisen und

• die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Bei Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts kann die Gemeinde

• im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen oder

• in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht oder

• im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an brachliegenden oder für in Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken begründen, wenn

• diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut

Modul	Sachverhalt
	<p>werden können und</p> <ul style="list-style-type: none"> • es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt (durch Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch bestimmt). <p>**Hinweis:** Das Vorkaufsrecht darf durch die Gemeinde nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Sie kann dies auch zu Gunsten Dritter tätigen.</p>
Kosten	für Ausstellung eines Negativzeugnisses: unterschiedlich (je nach Kostensatzung)
Verfahrensablauf	<p>Als Verkäufer/in eines Grundstücks müssen Sie der betreffenden Stadt- oder Gemeindeverwaltung unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen. In der Regel übernimmt dies das beurkundende Notariat.</p> <p>#### Negativzeugnis ausstellen lassen</p> <p>Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Stadt- oder Gemeindeverwaltung auf Antrag darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Dieses sogenannte "Negativzeugnis" benötigen Sie, damit das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann.</p> <p>#### Bescheid über Wahrnehmung des Vorkaufsrechts</p> <p>Will die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben, erhalten Sie einen entsprechenden Bescheid.</p>
Bearbeitungsdauer	
Frist	Mitteilung der Inhalte des Kaufvertrages durch den Verkäufer an die Stadt oder Gemeinde: unverzüglich Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt oder Gemeinde: binnen 3 Monaten nach Erhalt der Mitteilung über den Kaufvertrag durch Bescheid
weiterführende Informationen	

Modul	Sachverhalt
Hinweise	
Rechtsbehelf	nicht anwendbar
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	