99012038234000

Vorkaufsrecht der Gemeinde prüfen

Heruntergeladen am 16.06.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/S1000020010000002963/S100002

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000
Leistungsbezeichnung I	Vorkaufsrecht der Gemeinde prüfen
Leistungsbezeichnung II	Prüfung Vorkaufsrecht
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Hamburg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Negativbescheinigung, Vorkaufsrecht, Negativattest, Vorkaufsrechtsverzichterklärung 1, Negativzeugnis, Vorkaufsrecht, Negativbescheid, Grundstückskaufvertrag, Gemeindliches Vorkaufsrecht, Ausübung zu Gunsten eines Dritten, Ausschluss und Abwendung des Vorkaufsrechts
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	

Modul	Sachverhalt
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	18.04.2023
Fachlich freigegen durch	Vorkaufsrechtsanfragen (LIG)
Handlungsgrundlage	[§ 24 Baugesetzbuch (BauGB)](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html) [§ 25 Baugesetzbuch (BauGB)](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html) [§ 26 Baugesetzbuch (BauGB)](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html) [§ 27 Baugesetzbuch (BauGB)](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html:) [§ 28 Baugesetzbuch (BauGB)](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html) [§ 15a Abs. 3 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) i.V.m. § 28 BauGB](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WegeGHAV2P15a) [§ 55b HWaG](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WasGHA2005pP55b) [§ 99a Wasserhaushaltsgesetz (WHG)](https://www.gesetze-im-internet.de/whg_2009/__99a.html) [§ 66 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/__66.html) ggf. in Verbindung mit [§ 18a HmbBNatSchAG](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BNatSchGAGHAV4P18a) [§ 4 RSiedlG](https://www.gesetze-im-internet.de/rsiedlg/__4.html) [§ 13

Modul	Sachverhalt
	HafenEG](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-HfEntwGHAV4P13) [§ 12 Abs. 3 SeilBG,](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-SeilBGHApP12) [§ 4 Abs. 3 LinBeschlErStVtrG, FELP/VSHStVtrG](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-LinBeschlSHStVtrGHApStaatsvertrag-P4) [§ 4 - Veranderungssperre, Vorkaufsrecht](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-FELPlVSHStVtrGHApStaatsvertrag-P4)
Teaser	Sie beabsichtigen ein Grundstuck zu verkaufen, oder zu kaufen bzw. haben bereits einen Grundstuckskaufvertrag geschlossen und benotigen Informationen zum Vorkaufsrecht der FHH. Der LIG erteilt Auskunfte zur Prufung gesetzlicher Vorkaufsrechte und zum Verfahren
Volltext	Wenn Sie ein Grundstuck kaufen oder verkaufen mochten bzw. bereits einen Grundstuckskaufvertrag geschlossen haben, erhalten Sie beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermogen (LIG) alle grundsatzlichen Informationen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht. Der LIG ist innerhalb der FHH zentral zustandig fur die Prufung gesetzlicher Vorkaufsrechte und erteilt Erklarungen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht. Der LIG nimmt Antrage auf Ausstellung einer Verzichtserklarung zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten entgegen und erteilt Vorabauskunfte dazu, ob Grundstucke von Vorkaufsrechten betroffen sind. Vorkaufsrechte der Gemeinde sind in mehreren Gesetzen des Bundes und Landes vorgesehen. Durch diese Gesetze ist die FHH berechtigt, in bestimmten Fallen anstelle der eigentlich vorgesehenen Kauferinnen und Kaufer ein Grundstuck oder Teile davon zu erwerben. Ist es zu einem Grundstucksverkauf gekommen, bedarf es fur eine Umschreibung des Grundstucks auf die Erwerberin / den Erwerber im Grundbuch des Nachweises, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. die Gemeinde von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht (sog. „Negativattest"). Die Abforderung des Negativattestes erfolgt in der Regel durch das

Modul	Sachverhalt
	beurkundende Notariat.
Erforderliche Unterlagen	Der LIG benotigt zusammen mit dem Antrag des Notariats auf Ausstellung des Negativattestes Kenntnis uber die Rechtswirksamkeit des Grundstuckskaufes, das Datum des Kaufgeschaftes, die beurkundende Notarin bzw. den beurkundenden Notar, die Urkundenverzeichnis- oder Urkundenrollennummer, die genaue Bezeichnung des Grundstucks (Straße, Haus-Nr., Gemarkung, Flurstuck, Große, Grundbuchblatt-Nr.), einen Lageplan im Falle verkaufter Teilflachen, die Kaufvertragsparteien mit vollstandigen Anschriften sowie die Angabe des / der Gebuhrenpflichtigen. Anhand dieser Angaben kann beurteilt werden, welche weiteren Unterlagen zur Vervollstandigung benotigt werden.
Voraussetzungen	Sie haben ein Grundstuck gekauft.
Kosten	\- Fur die Ausstellung des Zeugnisses uber das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes bzw. uber den Verzicht der Ausubung wird gemaß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Gebuhrengesetz in Verbindung mit Nr. 5 b) der Anlage zu diesem Gesetz eine Gebuhr i. H. v. z. Zt. 43,-- Euro erhoben. \- [Hamburg - § 3 GebG | Landesnorm Hamburg | Verwaltungsgebuhren | § 3 - Verwaltungsgebuhren | Textnachweis ab: 01.01.2004 (landesrecht-hamburg.de)](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-GebGHA1986pP3) \- [Hamburg - Anlage GebG | Landesnorm Hamburg | Anlage | gultig ab: 01.01.2023 (landesrecht-hamburg.de)](https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-GebGHA1986V11Anlage)
Verfahrensablauf	\- **Bei bereits beurkundeten Grundst uckskaufvertragen:** In der Regel beantragen die beurkundenden Notariate beim LIG das entsprechende Negativattest. Der LIG pruft, ob der Stadt ein Vorkaufsrecht fur den Kaufgegenstand oder fur eine Teilflache des Kaufgegenstandes zusteht. Fur diesen Prozess sehen die Gesetze - je nach Vorkaufsrecht - zwei oder drei Monate vor. Sollten die Voraussetzungen zur Ausubung des Vorkaufsrechtes vorliegen, kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht innerhalb dieser Fristen

Modul	Sachverhalt
	durch einen Verwaltungsakt ausuben. Den Vertragsparteien wird im Rahmen einer Anhorung Gelegenheit geben, sich zum Sachverhalt zu außern. Sofern keine Vorkaufsrechte seitens der Gemeinde ausgeubt werden konnen oder sollen, wird das jeweilige Negativattest zugig an die beurkundenden Notariate nach Mitteilung des rechtswirksamen Kaufvertrages ubermittelt. Der zugehorige Gebuhrenbescheid wird nach Ausstellung des Negativattests direkt an den Gebuhrenpflichtigen/die Gebuhrenpflichtige versendet. Unter dem folgenden Link lig-egvp-flyer2022-2-data.pdf (hamburg.de) erhalten Notarinnen / Notare unter der Rubrik „Vorkaufsrechte" Informationen, auf welchem Weg der LIG fur die Beantragung eines Negativattestes zu erreichen ist. \- **Vor Beurkundung von Grundst uckskaufvertragen:** Es besteht die Moglichkeit, bereits vor Beurkundung unverbindlich beim LIG prufen zu lassen, ob ein Grundstuck von gesetzlichen Vorkaufsrechten betroffen ist. Nahere Informationen finden Sie hier [Vorkaufsrechte (hamburg.de)](https://immobilien-lig.hamburg.de/leistungen/vorkaufsrechte)
Bearbeitungsdauer	Die gesetzliche Frist zur Ausubung des Vorkaufsrechtes betragt - je nach Vorkaufsrecht - grundsatzlich zwei oder drei Monate nach Vorlage des **rechtswirksamen** Grundstuckskaufvertrages. Innerhalb dieser Fristen kann das Vorkaufsrecht bei Vorliegen der Voraussetzungen ausgeubt werden. Im Falle der Nichtausubung stellt der LIG das Attest uber das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes bzw. uber den Verzicht der Ausubung zeitnah nach Mitteilung des Kaufvertrages aus.
Frist	Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann binnen zwei bzw. drei Monaten nach Vorlage des vollstandigen und rechtswirksamen Kaufvertrags ausgeubt werden. Bitte beachten Sie die vom Gesetzgeber eingeraumten Fristen, insbesondere auch bei Ihrer Zeitplanung im Zusammenhang mit dem Grundstuckskaufvertrag.

Modul	Sachverhalt
weiterführende Informationen	https://immobilien-lig.hamburg.de/ https://immobilien-lig.hamburg.de/ https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__24.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__25.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__26.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html
Hinweise	Hinweise zum gesetzlichen Vorkaufsrecht finden Sie auf der [Homepage des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermogen (LIG)](https://immobilien-lig.hamburg.de/) unter dem Reiter [Vorkaufsrechte (hamburg.de)](https://immobilien-lig.hamburg.de/leistungen/vorkaufsrechte). Bitte prufen Sie, ob sie sich bei weitergehenden Fragen durch Ihr Notariat oder eine Rechtsanwaltskanzlei beraten lassen sollten.
Rechtsbehelf	Die entsprechenden Hinweise zu den Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte den jeweiligen Bescheiden.
Kurztext	Vorkaufsrecht der Gemeinde Prufung / Ausubung. Bei privat geschlossenen Grundstuckskaufvertragen steht der FHH unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Samtliche Prufungen erfolgen zentral beim Landesbetrieb fur Immobilienmanagement und Grundvermogen (LIG).
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	Finanzbehörde
Formulare	
Ursprungsportal	Hamburg Service, Hamburg Service (Currently this link is only available in german)