99012038234000

Vorkaufsrecht der Gemeinde Ausübung

Heruntergeladen am 16.06.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/S1000030003010742/S100003

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000
Leistungsbezeichnung I	Vorkaufsrecht der Gemeinde Ausübung
Leistungsbezeichnung II	Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Baugesetzbuch (BauGB)
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Bremen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Gemeindliches Vorkaufsrecht, Ausschluss und Abwendung des Vorkaufsrechts, Negativbescheid, Negativtestat, Grundstückskaufvertrag, Ausübung zu Gunsten eines Dritten
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	

Modul	Sachverhalt
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	Bauplanung (2050400), Hausbau und Immobilienerwerb (1050100)
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	14.04.2025
Fachlich freigegen durch	
Handlungsgrundlage	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/__26.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__27.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__28.html https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/kostenverordnung-bau-baukostv-vom-3-september-2002-245001?asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d
Teaser	Das gemeindliche Vorkaufsrecht ermöglicht es der Gemeinde, für städtebauliche Zwecke Grundstücke zu erwerben, um dadurch auf deren künftige bauliche und sonstige Nutzung Einfluss zu nehmen.
Volltext	Ausübung des Vorkaufsrechts bedeutet, dass die Gemeinde beim Kauf eines Grundstücks auf ihrem Gemeindegebiet unter bestimmten Maßgaben ein Recht darauf hat, dass sie oder ein Dritter in den Kaufvertrag eintreten und anschließend Eigentümer des Grundstücks werden kann. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann unter bestimmten Umständen ausgeschlossen sein oder vom Erwerber abgewendet werden.
Erforderliche Unterlagen	• Der Notar hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen, damit sie entscheiden kann, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt.
Voraussetzungen	• Es erfolgt ein Grundstückskauf. • Der Kauf ist der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

Modul	Sachverhalt
	Ohne eine Anzeige beginnt die Frist von drei Monaten, die der Gemeinde eingeräumt ist, um das Vorkaufsrecht auszuüben, nicht an zu laufen. • Macht die Gemeinde von einem ihr zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch und liegt auch kein Ausschlussgrund vor bzw. wird es nicht abgewendet, so tritt die Gemeinde an Stelle des Käufers in den Kaufvertrag ein; sofern sie das Recht zu Gunsten eines Dritten ausübt, tritt dieser in den Kaufvertrag ein. • Die Gemeinde beziehungsweise der begünstigte Dritte haben dann dem Verkäufer einen Kaufpreis zu bezahlen, der in der Regel dem vereinbarten Kaufpreis entspricht. Unter gewissen Maßgaben kann auch ein niedrigerer Betrag gezahlt werden, etwa wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufs erkennbar deutlich überschreitet.
Kosten	Gebühr: 40€ pro Grundbuchgrundstück.
Verfahrensablauf	• Der Notar unterrichtet die Gemeinde über den Inhalt eines Kaufvertrages. • Besteht kein Vorkaufsrecht oder übt die Gemeinde es nicht aus, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen (sog. Negativbescheid/-testat). • Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht dagegen aus, wird ein selbständiger Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde neu begründet. Hierfür gelten grundsätzlich dieselben Bedingungen (auch bzgl. des Kaufpreises), die der Verkäufer mit dem ursprünglichen Käufer vereinbart hatte. Jedoch kann der Kaufpreis preislimitiert sein, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in erkennbarer Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. • Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt gegenüber dem Verkäufer. Dem Käufer ist die Entscheidung bekannt zu geben. • Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat durch einen Verwaltungsakt zu erfolgen. Er wird regelmäßig schriftlich erlassen. • Für einen Antrag auf Erteilung eines Negativbescheids / -testats ist keine bestimmte Form allgemein vorgeschrieben; auch diese Entscheidung

Modul	Sachverhalt
	ergeht regelmäßig schriftlich.
Bearbeitungsdauer	Eine Bearbeitungsdauer ist nicht direkt geregelt. Jedoch ergibt sich aus der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass die Gemeinde unverzüglich handeln muss.
Frist	Das Vorkaufsrecht kann nur binnen 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.
weiterführende Informationen	
Hinweise	• Das Vorkaufsrecht ist in mehreren Fällen ausgeschlossen, zum Beispiel bei einem Verkauf an Ehegatten/Verwandte/Verschwägerte oder wenn das Grundstück dem Bebauungsplan entsprechend bebaut und genutzt wird. • Auch kann das Vorkaufsrecht durch den Käufer abgewendet werden, etwa wenn er • in der Lage ist, das Grundstück in angemessener Frist dem planerisch vorgesehenen Verwendungszweck entsprechend zu nutzen und • sich innerhalb von 2 Monaten, nachdem der Kaufvertrag der Gemeinde mitgeteilt worden ist, hierzu verpflichtet. • Die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten setzt voraus, dass er • zu der bezweckten Verwendung des Grundstücks binnen angemessener Frist in der Lage ist und • sich hierzu verpflichtet. • Der Gemeinde stehen Vorkaufsrechte kraft Gesetz (Allgemeine Vorkaufsrechte) und Vorkaufsrechte aufgrund von Satzungen (Besondere Vorkaufsrechte) zu. Beide Arten stehen gleichberechtigt nebeneinander. • Die gesetzlichen Vorkaufsrechte dienen als städtebaurechtliche Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung.
Rechtsbehelf	
Kurztext	• Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Baugesetzbuch (BauGB) • Beim Kauf eines Grundstücks kann die Gemeinde

Modul	Sachverhalt
	des jeweiligen Bundeslandes oder ein begünstigter Dritter unter bestimmten Voraussetzungen in den Kaufvertrag eintreten. • zuständig: Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	https://buergerservice.bremen.de/sixcms/media.php/5/Antrag%20auf%20Vorkaufsrechtverzicht.pdf https://buergerservice.bremen.de/sixcms/media.php/5/Antrag%20auf%20Vorkaufsrechtverzicht.1191787.pdf
Ursprungsportal	Serviceportal der Freien Hansestadt Bremen, Service portal of the Free Hanseatic City of Bremen