

# Der Bayerische Bürgermeister

9 | 2024

77. (107.) Jahrgang D 1575  
ISSN 0723-7022

Thema des Monats

## Wir bauen Stadt

Aktuelles aus dem Bauamt

jehle

HZ216882

# Vorkaufsrecht für Gemeinden nach BauGB

## Typische und vermeidbare Fehlerquellen

Johannes Bohl, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Bohl & Kollegen Rechtsanwälte, Würzburg

Die kommunalen Vorkaufsrechte haben in den letzten Jahren eine besondere Aufmerksamkeit erfahren, weil Gemeinden in immer stärkerem Maße nach Möglichkeiten suchen, Eigentum an Grundstücken zu erlangen. Die Motive dafür sind vielfältig und reichen von einer forcierten Innenentwicklung bis zu einer unter vollständiger kommunaler Kontrolle durchzuführenden Baulandentwicklung. Die rechtlichen Anforderungen an eine Vorkaufsrechtsausübung werden jedoch häufig unterschätzt. So hat auch in jüngerer Zeit die Zahl der Rechtsstreitigkeiten zu Vorkaufsrechtsausübungen zugenommen und zu einer Fortentwicklung der Rechtsprechung geführt.

Nachfolgend werden einige typische Problemfelder bei der Vorkaufsrechtsausübung dargestellt. Eine Schwäche der gerichtlichen Rechtsprechung besteht darin, dass viele insbesondere verfahrensmäßige Anforderungen in § 20 BauGB nicht geprüft und sich nur auf die Existenz der Befähigung beschränken. Eine allgemein grundlegende gerichtliche Prüfung des kommunalen Vorkaufsrechtes wird zwar diskutiert, hat bislang aber noch nicht zu konkreten Vorstößen zur Neuformulierung der Rechtsvorschriften geführt.

### Rechtliche Einordnung

Die Vorkaufsrechte nach § 20 BauGB dienen öffentlichen Interessen. Vollzählig besteht die Befähigung, das ein Vorkaufsrecht der Gemeinde vorzuzusetzen, besteht und auch zum Zweck der allgemeinen Bodenverwertung oder zur Ermöglichung auch sonstiger auch völlig anderer gesetzlicher Zwecke ausgeübt werden

kann. Eine im Gegenteil sind die Vorkaufsrechte an einige inhaltliche Voraussetzungen gebunden, die im Hinblick auch zu einer gewissen Überprüfung der öffentlichen Zielsetzungen durch die Gerichte führen. Das Vorkaufsrecht verschafft der Gemeinde Eigentum an einem Grundstück. Es kann nur aus dem Grundstück ausgeübt werden, die der Eigentümer des jeweiligen Grundstückes zugunsten zugunsten gelang hat. Es dient weder der allgemeinen Landerschaffung noch der Grundstückskonsolidierung. Da die öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte auf den Verkauf bestimmter Grundstücke lauten, bevor der Grundstückskäufer zwischen Verkäufer und Erbkäufer geschlossen wird, stellt die Ausübung des Vorkaufsrechtes auch keine Enteignung dar.

Eine grundlegende Schwäche der öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte für die kommunale Bodenpolitik besteht darin, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn auch inhaltlich entsprechende Verträge vorliegen. Es verlangt somit einen grundsätzlich wirksam abgeschlossenen Vertrag. Ob ein solcher wirksamer Vertrag besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zum Grundverkauf nur auf dem Wege des vollständigen Erwerbs oder (soweit gesetzlich überlassen möglich) der Enteignung. Demnach gehen von den Vorkaufsrechten auch „Verwekungen“ aus, wobei ein Vorkaufsvollzug oftmals nicht mit der Gemeinde klar, ob diese selbst beschließend ist oder ein Vorkaufsrecht ausüben will.

Eine oft übersehene Bedingung haben Vorkaufsvoraussetzungen nach § 20 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil diese schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Hinblick einer konkreten Boden-





## Thema des Monats

Der Erbkäufer ist verpflichtet, einen Angehörigen in die Besorgung des Hauses, der auch den Erbkäufer befreit hat, zu lassen. Über seine Pflicht, sich selbst um den Erbkäufer zu kümmern, ist die Gemeinde des Erbkäufers zu informieren. Wichtig dürfte sein, dass die Gemeinde ebenfalls alle Kosten, die mit der Finanzierung des Kaufs auf Seiten des Erbkäufers verbunden sind, trägt, während z. B. Maklerkosten zu vermeiden sind.

## Ausblick

Die vollständige und umfassende Darstellung der Inhalte des Erbkäufers ist hier leider möglich und wird im Detail durch die Erklärung Erbkäufers ermöglicht. Die Erklärung ist ebenfalls ein Teil des Erbkäufers und kann durch die Gemeinde des Erbkäufers zu vermeiden sein.

## Die rechtssichere rehm Lösung für das Bauamt



[rehm-verlag.de/shop](https://rehm-verlag.de/shop)



Molodovsky/Famers/Waldmann  
**Die Bayerische Bauordnung  
Kommentar PLUS**

Online-Produkt + Webinar-Aufzeichnungen

ISBN 978-3-8073-2772-3

€ 123,00/Vierteljahrespreis Grundlizenz  
inkl. 3 User (personengebundene Lizenzen)\*

\* Mindestlaufzeit 1 Jahr, es gilt eine Kündigungsfrist  
von 6 Wochen zum Vertragsende. Preis inkl. MwSt.

Einfach  
rechtssicher  
handeln

rehm, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, Hultschiner Str. 8, 81677 München; im Fachbuchhandel erhältlich; Preisänderung vorbehalten! Weitere Informationen unter [rehm-verlag.de](https://rehm-verlag.de). WAN 523939 / August 2024

rehm