Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Gemeindliche Vorkaufsrechte

Béla Gehrken
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Themen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

1. Zweck der gemeindlichen Vorkaufsrechte

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte
   - Allgemeines Vorkaufsrecht
   - Besonderes Vorkaufsrecht

3. Ausschluss und Abwendung

4. Verfahren

5. Ausblick: Baulandmobilisierungsgesetz

1. Zweck der gemeindlichen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Plansicherungsinstrument der Gemeinde

Durchsetzung von öffentlichen Zwecken, z.B.:

- Zwecke des Gemeinbedarfs
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Ausgleichsflächen
- Schaffung von Wohnraum

Abhängig vom Vorliegen eines Verkaufsfalls

Kein Instrument der allgemeinen Bodenbevorratung

Stadt Köln führt gemeindliches Vorkaufsrecht wieder ein

SEMINARE BUCHEN →

Im Jahr 1995 hat die Stadt Köln auf die Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in ihrem Stadtgebiet verzichtet. Nunmehr hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, dass dieser Verzicht zum 01.02.2018 widerrufen wird. Die Stadt Köln kann somit wieder im jeweiligen Einzelfall prüfen, ob sie im Falle eines Grundstückkaufvertrages von ihrem gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht bildet ein städtebauliches Instrument zur Sicherung der städtischen Bauleitplanung. Einerseits können durch das gemeindliche Vorkaufsrecht Störungen und Beeinträchtigungen durch die Stadt „abgewehrt“ werden, die der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Maßnahmen drohen könnten, weil geplante Grundstücksverkäufe nicht mit den städtischen Zielen in Einklang stehen. Andererseits kann die Stadt als Folge der Ausübung ihres Vorkaufsrechts Eigentum an bestimmten Grundstücken erwerben, sodass es ihr möglich wird, unmittelbar auf die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Maßnahmen Einfluss zu nehmen.

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte

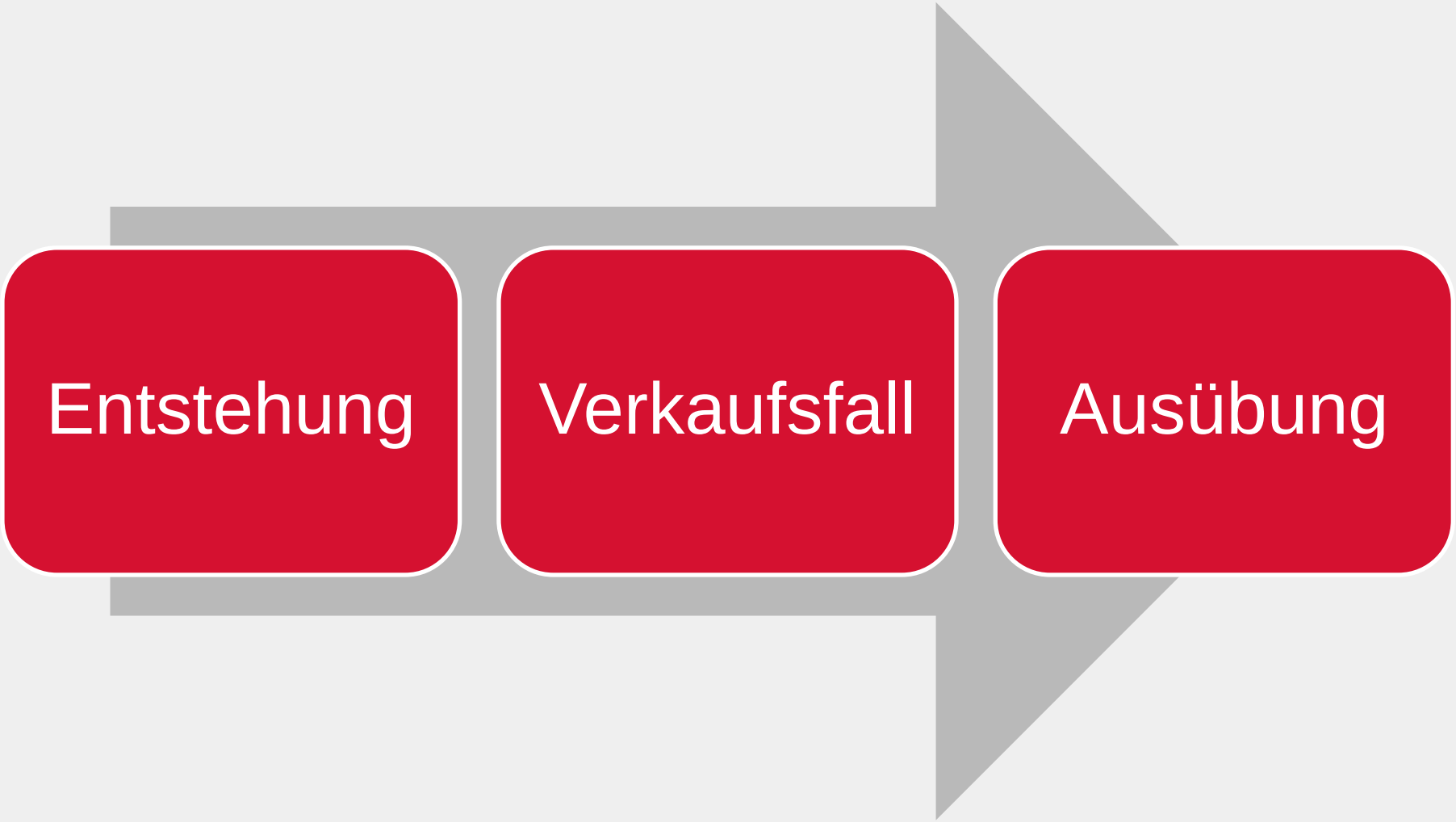
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Allgemeines Vorkaufsrecht
(§ 24 BauGB)

Besonderes Vorkaufsrecht
(§ 25 BauGB)

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



2. Gemeindliche Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Ausübung durch Verwaltungsakt (VA)
  - Privatrechtsrechtgestaltender VA
  - Durch VA wird ein neuer Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde („Zweitvertrag“) begründet
    - zu den Bedingungen des „Erstvertrages“.

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte
§24 BauGB – Allgemeines Vorkaufsrecht

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 - 7 BauGB)
  - für **öffentliche Zwecke im Bebauungsplan festgesetzte Flächen** (Nr. 1)
    - öffentliche Grün- und Verkehrsflächen
    - Ausgleichsflächen (z.B. bei großen Wohnungsbaumaßnahmen)
  - **Erhaltungssatzung** (Nr. 4)
  - **im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiete oder Wohnbauflächen**, soweit es sich um **unbebaute** Flächen im **Außenbereich** handelt (Nr. 5)
  - **unbebaute Wohnbaugrundstücke nach §§ 30, 33, 34 Abs. 2** (Nr. 6)
  - Umlegungsgebiete (Nr. 2) / Sanierungsgebiet (Nr. 3) / Überschwemmungsgebiete (Nr. 7)

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte
§ 25 BauGB – Besonderes Vorkaufsrecht

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Besonderes Vorkaufsrecht **kann durch Satzung begründet** werden…
  - an **unbebauten Grundstücken** im Geltungsbereich eines **B-Plans**
  - in Gebieten, in denen die Gemeinde **städtebauliche Maßnahmen** in Betracht zieht, **zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**
    - alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen
    - **Sicherungsbedürfnis**:

      „…dazu zählt auch die Schaffung von für alle Teile der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum...“, *(VGH Ba-Wü Urt. v. 24.09.2019 – 5 S 1733/17 –*)

      …fehlt, wenn absehbar ist, dass die gemeindliche Planung scheitern wird

2. Gemeindliche Vorkaufsrechte
Schranke: Allgemeinwohl

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Ausübung nur zum **Wohl der Allgemeinheit** (§ 24 Abs. 3 S. 1 u. § 25 Abs. 2 S. 1 BauGB)

- Gezielter Erwerb von Wohnbauflächen durch die Gemeinde als Allgemeinwohlbelang?

- Ja, wenn
  - in der Gemeinde eine **nachweisbare Nachfrage** nach Wohnungen jeder Art besteht und
  - die Gemeinde **zeitnah Maßnahmen zum Wohnungsbau** ergreift
    (*BVerwG, Beschluss vom 25.01.2010 – 4 B 53/09 –)*

- Reine Bodenbevorratung oder Gewinnstreben der Gemeinde dagegen <u>kein</u> Allgemeinwohlbelang

3. Ausschluss und Abwendung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Ausschluss** des Vorkaufsrechts (§ 26 BauGB), u.a.:
  - Verkauf innerhalb der Familie
  - Grundstück ist bereits entsprechend den Festsetzungen des BPlans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt

3. Ausschluss und Abwendung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Abwendungsmöglichkeit** des Käufers (§ 27 BauGB):
  - wenn die Verwendung des Grundstücks
    - nach den baurechtlichen Vorschriften oder
    - den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme
    - Bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist,
  - der **Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen**
  - und er sich **vor Ablauf der Frist** nach § 28 Absatz 2 Satz 1 **(2 Monate) hierzu verpflichtet**.

4. Verfahren

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Vorkaufsrecht**

- **Verkaufsfall**: Grundstückskaufvertrag zwischen Verkäufer und einem Dritten

- **Vorkaufserklärung** der Gemeinde gegenüber Verkäufer (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB)

  - **2 Monate** nach Mitteilung des Kaufvertrages

4. Verfahren

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Zuständiges Gemeindeorgan** muss Vorkaufsrecht ausüben
  - Geschäft der laufenden Verwaltung?
  - Jedenfalls bei kleinen und mittleren Gemeinden i.d.R. politischer Beschluss erforderlich
  - vgl. Zuständigkeitsordnungen

- **Anhörung** (§ 28 VwVfG)

4. Verfahren

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **2-Monatsfrist** (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB)
  - ab Vorlage des (vollständigen) Vertrags bei Gemeinde
  - wirksamer Vertrag: Behördliche Genehmigungen müssen vorliegen (z.B. sanierungsrechtliche Genehmigung)
    - BVerwG, B. v. 28.08.2020 – 4 B 3/20 –
  - Str.: aufschiebende Bedingungen (z.B. Inkrafttreten Bplan)

4. Verfahren

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB:
  - **Verkehrswert**, wenn Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet

    ➔ Rücktrittsrecht des Verkäufers

- § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB: „kann ausgeübt werden“

➔ **Ermessen** muss ausgeübt werden

5. Ausblick: Baulandmobilisierungsgesetz

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

➢ Ausweitung der gemeindlichen Vorkaufsrechte

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB: auch für „geringfügig bebaute Grundstücke“

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB:
  in Wohngebieten (§§ 30, 33, 34), wenn (städtebauliche) Missstände bestehen, und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen

- § 24 Abs. 3 BauGB:
  Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:
  - Deckung von Wohnbedarf in der Gemeinde.
  - Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt

5. Ausblick: Baulandmobilisierungsgesetz

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB
  im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken

- § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB: ~~2 Monate~~ ➔ 3 Monate

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Béla Gehrken
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 84
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22
b.gehrken@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de