

Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Baugesetzbuch (BauGB)



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.

Basisinformationen

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.

Voraussetzungen

- Es erfolgt ein Grundstückskauf.
- Der Kauf ist der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. 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.

Ablauf

- 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 ergeht regelmäßig schriftlich.

Weitere 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.

Benötigte Unterlagen

- Der Notar hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen, damit sie entscheiden kann, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt.

Zuständige Stellen

- [Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung](#)
 - +49 421 361 0

- Contrescarpe 72, 28195 Bremen
- [Website](#)
- office@bau.bremen.de

Formulare

- [Antrag auf Vorkaufsrechtverzicht \(pdf, 176.8 KB\)](#)

Gebühren / Kosten

40,00 EUR pro Grundbuchgrundstück.

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Eine Bearbeitungsdauer ist nicht direkt geregelt. Jedoch ergibt sich aus der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass die Gemeinde unverzüglich handeln muss.

Rechtsgrundlagen

- [§ 24 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [§ 25 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [§ 26 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [§ 27 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [§ 28 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)
- [Anlage 1 Tarifziffer 100.00 Kostenverordnung Bau \(BauKostV\)](#)

Aktualisiert am 14.04.2025