

Bielefelder

BAURECHTSFORUM



Vorkaufsrechte, Genehmigungen und Co. bei Grundstückskaufverträgen

Dr. Tim Bremke

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

Vorkaufsrechte, Genehmigungen und Co. bei Grundstückskaufverträgen

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Arbeitsprogramm

Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte 1

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen 2

Kaufverträge von der Gemeinde 3

Vorbemerkungen

1. Vortrag versteht sich als praxisorienterter Risikocheck für Makler: Welche Umstände können den Verkauf verhindern, verzögern, verteuern oder dazu führen, dass der ausgewählte Käufer das Grundstück nicht erhält?

2. Fallfrage:

   „Der notarielle Kaufvertrag ist unterschreiben. Warum kann der Käufer trotzdem noch nicht Eigentümer werden – und warum kann am Ende sogar die Gemeinde an seiner Stelle kaufen?

3. In der Regel ist der Käufer dadurch geschützt, dass die Einholung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung Fälligkeitsvoraussetzung ist. Ferner prüft das Amtsgericht – Grundbuchamt vor Eigentumsumschreibung das Vorliegen von Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

I. Allgemeines

- Zielsetzung: Sicherung und Durchsetzung öffentlicher Interessen/Interessen der Allgemeinheit.
- Öff.-rechtl. Vorkaufsrechte bestehen kraft Gesetzes und sind aus dem Grundbuch **nicht** ersichtlich.
- Eine sehr gute und regelmäßig aktualisierte Übersicht über landesspezifische (!) Vorkaufsrechte lässt sich der Homepage des Deutschen Notarinstitutes (https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Vorkaufsrechte_Uebersicht.pdf) entnehmen.
- Rechtsfolge der Ausübung: Öffentlicher Rechtsträger tritt zu den mit dem ursprünglichen Vorkäufer vereinbarten Konditionen in den Kaufvertrag als neuer Käufer ein (Ausnahmen bestätigen die Regel, vgl., § 28 BauGB).

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

II. Vorkaufsrecht nach BauGB

- Städtebaurechtliches Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung.
- Durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird es der Kommune – anders als bei Veränderungssperre oder Zurückstellung des Baugesuchs – selbst möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen.
- Mit Blick auf die geringe Zahl der Anwendungsfälle, vor allem außerhalb des Anwendungsbereichs des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (Vorkaufsrecht an Flächen, die für eine Nutzung für öffentliche Zwecke bestimmt sind), darf dieses Sicherungsmittel nicht überschätzt werden.
- Schutz durch **Grundbuchsperre**: Eigentumsumschreibung nur, wenn das Nichtbestehen oder die Nichtausübung durch die Gemeinde nachgewiesen werden (vgl. § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB).

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

II. Vorkaufsrecht nach BauGB

- **Anwendungsfälle**: In den §§ 24 und 25 BauGB sind die Vorkaufstatbestände und die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts geregelt. Das BauGB unterscheidet zwischen dem Allgemeinen und dem Besonderen Vorkaufsrecht. Anders als in den Fällen der Besonderen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB bedarf es beim Allgemeinen Vorkaufsrecht des § 24 BauGB zur Begründung des Vorkaufsrechts keiner speziellen Satzung.

- Ein **Allgemeines Vorkaufsrecht** besteht insb. beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist (Abs. 1 Nr. 1), die in einem Umlegungsgebiet (Abs. 1 Nr. 2), in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Abs. 1 Nr. 3) oder im Bereich einer Erhaltungssatzung liegen (Abs. 1 Nr. 4).

- Ein **Besonderes Vorkaufsrecht** kann in Gebieten mit einer Vorkaufsrechtssatzung oder aber etwa in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestehen.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

II. Vorkaufsrecht nach BauGB

- Das gemeindliche Vorkaufsrecht besteht auch bei einem **Verkauf von Miteigentumsanteilen**.
- Dagegen ist das Vorkaufsrecht bei, Verkauf von **Rechten nach dem WEG** oder von **Erbbaurechten** (vgl. § 24 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen.
- Die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nur an einer **Teilfläche** ist zulässig.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

II. Vorkaufsrecht nach BauGB

Ergänzende Regelungen

- In § 26 BauGB sind **Ausschlusstatbestände** geregelt:
  - u.a. kein Vorkaufsrecht bei Verkauf des Grundstücks an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie;
  - ebenso kein Vorkaufsrecht, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt ist und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine städtebaulichen Missstände oder Mängel aufweist;
  - wohl aber Vorkaufsrecht bei Verkauf einer Immobilien eGbR an GmbH bei Personenidentität der Gesellschafter.
- in § 27 BauGB sind die Voraussetzungen für eine **Abwendungsbefugnis** normiert.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

II. Vorkaufsrecht nach BauGB

Ergänzende Regelungen II

- Regelungen zum Verfahren enthält § 28 BauGB. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrages gegenüber der Gemeinde. Die Ausübungsfrist endet 3 Monate nach Mitteilung des Kaufvertrages.
- Anpassung des Kaufvertrages nach § 28 Abs. 3 BauGB, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes überschreitet. Für diesen Fall besteht jedoch ein Rücktrittsrecht des Verkäufers.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

III. Vorkaufsrecht nach den Naturschutzgesetzen

- In Nordrhein-Westfalen existiert ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht nach § 74 Abs. 1 LNatSchG i. V. m. § 66 BNatSchG.
- Das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht sichert den Zugriff der Naturschutzbehörde bzw. deren Rechtsträger auf Grundstücke, die in Nationalparks oder Naturschutzgebieten liegen, auf denen sich Naturdenkmäler oder oberirdische Gewässer befinden.
- Liegen die Merkmale nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil. Der Eigentümer kann verlangen, dass sich der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt, wenn ihm der weitere Verbleib in seinem Eigentum wirtschaftlich nicht zuzumuten ist (vgl. § 66 Abs. 1 a.E. BNatSchG).
- Es ist ein **elektronisches Vorkaufsrechtsverzeichnis** erstellt worden, das in Nordrhein-Westfalen unter www.vokar.nrw.de einzusehen ist.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

IV. Vorkaufsrecht nach den Wassergesetzen

- Es existiert ein bundesrechtliches Vorkaufsrecht nach § 99a WHG.
- Mit Allgemeinverfügung vom 11.12.2025 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erklärt, dass es ab dem 01.01.2026 in Bezug auf bestimmte Grundstücke nicht mehr auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §99a WHG verzichten wird. Diese Grundstücke sind auf einer Positivliste des Ministeriums verzeichnet. Für weiter betroffene Grundstücke wird kein Vorkaufsrecht ausgeübt, worüber aber auch keine Bescheinigung erstellt wird.
- Ein landesrechtliches Vorkaufsrecht nach dem LWG NRW besteht nicht.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

V. Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz

- Zielsetzung: **Verbesserung der Agrarstruktur** bei ungesunder Verteilung des Bodens.
- Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht besteht grundsätzlich nur an landwirtschaftlichen Grundstücken. Forstwirtschaftliche Grundstücke werden vom Vorkaufsrecht nicht erfasst.

1. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

VI. Landesrechtliche Vorkaufsrechte (insbesondere Denkmalschutzrecht)

- **§ 31 DSchG NRW:** Gemeindliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken, auf oder in den sich eingetragene Denkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler befinden.
- Ausschluss bei Veräußerung des Grundstücks an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- Der Inhalt des abgeschlossenen Kaufvertrages ist der Gemeinde mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann nach Mitteilung des Kaufvertrages binnen 3 Monaten ausgeübt werden.
- Einen ersten Anhaltspunkt für das Vorliegen eines denkmalrechtlichen Vorkaufsrechtes liefern die Denkmallisten der entsprechenden Kommunen. Die Rheinische Notarkammer führt ein Verzeichnis über die von nordrhein-westfälischen Kommunen mitgeteilten Allgemeinverfügungen zum vollständigen oder teilweisen Verzicht auf das Vorkaufsrecht gem. § 31 DSchG NRW: **https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Allgemeinverfuegungen_zu___31_DSchG_NRW_20250702.pdf**
- Vorkaufsrecht des Trägers der Straßenbaulast nach den **§§ 12, 40 StrWG NRW**.

2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

I. Genehmigungen nach dem BauGB

- Im BauGB bestehen mehrere Genehmigungserfordernisse für die **Aufteilung von Grundstücken in Wohnungseigentum**. Während **§ 22 BauGB** der Sicherung der Funktion von Kur- und Fremdenverkehrsgebieten dient, beabsichtigt **§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB** den Milieuschutz, also die Wahrung der Zusammensetzung der aktuellen Wohnbevölkerung. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Aufteilung in Wohnungseigentum zu einer höheren Marktgängigkeit führt, was durch das Genehmigungserfordernis erforderlichenfalls unterbunden werden soll.

- Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde in § 250 Abs. 1 BauGB die Aufteilung von Grundstücken in Wohnungseigentum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt allgemein wegen der damit einhergehenden Verdrängungsgefahr einem Genehmigungserfordernis unterworfen. § 250 Abs. 5 S. 1 BauGB sichert das Genehmigungserfordernis mit einer Grundbuchsperre.

- Einer Genehmigung bedarf es nur, wenn das Gebäude nicht mehr als 5 Wohnungen aufweist und/oder es erst nach dem Inkrafttreten der betreffenden Rechtsverordnung (für NRW: 07.01.2023) entstanden ist.

2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

II. Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

- Das Grundstücksverkehrsgesetz regelt die inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an das Genehmigungserfordernis beim Verkauf von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücken.
- Zuständig ist die Landwirtschaftskammer.
- In Nordrhein-Westfalen bedürfen Grundstücksveräußerungen bis zu einer Größe von 1,0 ha keiner Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (vgl. § 1 NRW GSVG-AusfG).

3. Kaufverträge von der Gemeinde

I. Erschließungskosten

a) Entstehung und Abrechnung im Vertrag

Nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. der jeweiligen Erschließungsbeitragssatzung der Kommune kann der **Erschließungsbeitrag** schon vor Entstehung der Beitragsschuld vertraglich abgelöst werden. Durch einen solchen Vertrag können auch **einmalige Anschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW** für die Abwasserbeseitigung und die öffentliche Wasserversorgung abgelöst werden.

Für die Wirksamkeit eines solchen Vertrags mit der Gemeinde bedarf es einer fertigen Erschließungsplanung durch die Gemeinde und entsprechende Beschlüsse der zuständigen gemeindlichen Organe zum Bauprogramm.

b) Ablösung

Mit der Zahlung des vereinbarten Ablösebetrages sind der Erschließungsbeitrag nach BauGB und ggfls. die einmaligen Anschlussbeiträge nach KAG NRW endgültig abgelöst.

3. Kaufverträge von der Gemeinde

II. Sicherung von gemeindlichen Planungen

a) Allgemeines

b) Bauverpflichtung (Sicherung durch grundbuchlich verankerte Auflassungsvormerkung für Wiederkauf durch Gemeinde bei nicht fristgerechter Bebauung)

3. Kaufverträge von der Gemeinde

III. Mehrerlösklauseln

- **Reine Abschöpfung der künftigen Bodenwertsteigerung** und dies auch noch für einen verhältnismäßig langen Zeitraum dürfte eine unangemessene Benachteiligung des Käufers darstellen (vgl. BGH, Urt. v. 16.03.2018).
- Ein über die reine Abschöpfung des Veräußerungsgewinns hinausgehendes Interesse der Gemeinde ist **anerkennenswert iSd BGH-Rechtsprechung,** wenn die Gemeinde mit der Verwendung der Klausel erreichen möchte, dass nur solche Personen das Grundstück erwerben, die es bebauen möchten, und auf diese Weise kurzfristige Spekulationen mit unbebauten Grundstücken zu verhindern versucht.
- Ein solches anerkennenswertes Interesse kann sich auch aus Umständen ergeben, die außerhalb der Kaufvertragsurkunde liegen (im zu entscheidenden Fall: unbebautes Grundstück im Wohngebiet).

4. Zusammenfassung und Praxistipp

- Öffentlich-rechtliche **Vorkaufsrechte** bestehen kraft Gesetzes und sind aus dem Grundbuch nicht ersichtlich, sie dienen der Sicherung und Durchsetzung öffentlicher Interessen bzw. Interessen der Allgemeinheit. Sie ermöglichen es der öffentlichen Hand, **in den Kaufvertrag einzutreten**.

- Öffentlich-rechtliche **Genehmigungen** können dem Vollzug des beurkundeten Vertrages entgegenstehen. Sie wirken als absolute **Vollzugshindernisse**.

- Besteht Anlass zu der Annahme, dass Vorkaufsrechte ausgeübt werden oder Genehmigungserfordernisse dem Vollzug entgegenstehen, sollten **keine festen Übergabe-, Räumungs- oder Finanzierungsfristen** vorgegeben werden, bevor diese nicht realistisch eingeschätzt werden können.

5. Checkliste

- Liegt das Liegt das Grundstück in einem **Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungs- oder Umlegungsgebiet oder aber einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt**?
- Ist ein gemeindliches oder sonstiges gesetzliches **Vorkaufsrecht** möglich?
- Handelt es sich um ein **land- oder forstwirtschaftliches Grundstück**?
- Ist eine Genehmigung nach dem **GrdstVG** zu prüfen?
- Sind **Baulasten** bekannt?
- Gibt es **Denkmalschutz-**, Naturschutz-, Hochwasser- oder Altlastenrisiken?
- Welche **Unterlagen** müssen vor Kaufpreisfälligkeit oder Eigentumsumschreibung vorliegen?
- Welche Aussagen können zum **Baurecht**, zur **Genehmigungsfähigkeit** und zum zeitlichen Ablauf tatsächlich getroffen werden?

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

Kontakt



STREITBÖRGER.

Dr. Tim Bremke

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tel.: +49 (0)521 / 91414 - 19
E-Mail: t.bremke@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM