



**Rosendahl**

*Holtwick Osterwick Darfeld*

Anlage II

Vorkaufsrecht gemäß Baugesetzbuch

## Allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB

### Voraussetzungen

Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken

- im **Geltungsbereich eines Bebauungsplanes**, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine **Nutzung für öffentliche Zwecke** oder für Flächen oder Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt sind,
- in einem **Umlegungsgebiet**,
- in einem **Sanierungsgebiet** und städtebaulichen **Entwicklungsbereich**,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur **Sicherung von Durchführungsmaßnahmen** des Stadumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines **Flächennutzungsplanes**, soweit es sich um **unbebaute** Flächen im **Außenbereich** handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als **Wohnbaufläche** dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach §§ 30 (im Geltungsbereich eines BPL), 33 (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) oder 34 Abs. 2 (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil) BauGB **vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können**, soweit die Grundstücke **unbebaut** sind. Ein Grundstück gilt auch als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden **Hochwasserschutzes** von Bebauung freizuhalten sind (insbesondere in Überschwemmungsgebieten),
- in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB, wenn in diesen ein **städtebaulicher Missstand** vorliegt oder die baulichen Anlagen einen Missstand aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen (insbesondere öffentliche Sicherheit und Ordnung).

Wichtig:

Ein Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Das Wohl der Allgemeinheit kann die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde sein.  
(Dieser Satz ist mit kürzlicher Änderung des Baugesetzbuches eingefügt worden)

! Schwierigkeit der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts besteht, weil oft die Voraussetzungen nicht vorliegen.

**Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB**

Vorkaufsrechtssatzung

Die Gemeinde kann...

... im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen.

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

... in Gebieten, in denen sie **städtebauliche Maßnahmen** in Betracht zieht, zur **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist weit zu verstehen,
- alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, Planungsvorstellungen zu verwirklichen, sofern sie einen städtebaulichen Bezug haben (städtebauliche Planungen, informelle Planungskonzepte),
- wie konkret die städtebaulichen Maßnahmen bezeichnet werden müssen, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Es ist zu prüfen, wie konkret Überlegungen und Planungen für bestimmte Grundstücke / Bereiche sein müssen, um eine rechtssichere Satzung erlassen zu können und später auch ein Vorkaufsrecht ausüben zu können, ggfls. mit Beratung durch einen Juristen.

... im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) an **unbebauten oder brachliegenden Grundstücken**, wenn diese Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können **und** es sich um einen **angespannten Wohnungsmarkt** handelt

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- angespannter Wohnungsmarkt ergibt sich aus dem neu eingefügten § 201a BauGB,
- Ermächtigung der Landesregierungen, durch Rechtsverordnungen Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen,
- bisher liegt eine Verordnung für NRW nicht vor.

Trotzdem sind auch die Merkmale

des § 26 BauGB **Ausschluss des Vorkaufsrechts**

zu beachten.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist beispielsweise ausgeschlossen

- bei Verwandtschaftsverhältnissen,
- bei Kauf des Grundstückes von öffentlichen Bedarfsträgern für Zwecke der Landesverteidigung, Bundespolizei, Zollverwaltung, Polizei oder Zivilschutz, Kirche etc.,
- das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel aufweist.

**Deutlich wird dadurch, dass trotz einer Satzung nicht immer ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.**