



Sachstand

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB

Die Herabsetzung des Kaufpreises

Klaus Aschinger

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB
Die Herabsetzung des Kaufpreises

Verfasser/in: Ministerialrat Klaus Aschinger/
geprüfte Rechtskandidatin Yvonne Müller
Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 075/15
Abschluss der Arbeit: 21. April 2015
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutz,
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Telefon: +49 (0)30 227 38638

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB	4
2.1.	Allgemeines	4
2.2.	Verfahren und Entschädigung	4
3.	Die Rechtsmittel der Beteiligten	6
3.1.	Rechtsmittel der Gemeinde	6
3.2.	Rechtsmittel des Verkäufers	6
3.3.	Rechtsmittel des ursprünglichen Käufers	7
4.	Zusammenfassung	7

1. Einleitung

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird der Gemeinde in § 24 Baugesetzbuch (BauGB)¹ unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Verkauft der Eigentümer ein Grundstück an einen Dritten, kann die Gemeinde ein solches Vorkaufsrecht ausüben und tritt damit an die Stelle des Käufers in den Kaufvertrag ein. Der Vertrag zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde kommt dann grundsätzlich zu den Bedingungen zustande, auf die sich der Verkäufer und der ursprüngliche Käufer geeinigt hatten. Es stellt sich allerdings die Frage, ob das auch uneingeschränkt für die Höhe des zu zahlenden Kaufpreises gilt. Diese Bearbeitung soll klären, wie die Rechtslage zu beurteilen ist, wenn der notarielle Kaufvertragspreis über dem Verkehrswert liegt und die Kommune zunächst nur bereit ist den Verkehrswert zu entrichten. Zur Beantwortung dieser Frage wird zunächst das Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB näher erläutert, um anschließend das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu beleuchten, welches sich nach den Regelungen in § 28 BauGB richtet. Daraus ergeben sich auch die Rechtsmittel, die den Beteiligten jeweils zustehen.

2. Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB

2.1. Allgemeines

In § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB wird der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zugesichert, die sich in dem Gebiet einer Erhaltungssatzung befinden. Eine Erhaltungssatzung kann nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unter anderem zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen werden.

Für die Beantwortung der Frage wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für das Ausüben des Vorkaufsrechts in dem geschilderten Fall vorliegen und auch keine Ausschlussgründe nach § 26 BauGB einschlägig sind.

In einem solchen Fall kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht gem. § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte die bezweckte Verwendung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist gewährleisten kann und sich hierzu verpflichtet. Das können insbesondere auch landeseigene Trägergesellschaften sein.

2.2. Verfahren und Entschädigung

Nachdem der Verkäufer oder ersatzweise der Käufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages mitgeteilt hat, kann die Gemeinde durch Verwaltungsakt binnen zwei Monaten das Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer ausüben (§ 28 Abs. 1 und 2 BauGB). Übt die Gemeinde das Vor-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist", Stand: neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748; abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html> [Stand: 21. April 2015].

kaufsrecht zugunsten eines Dritten aus, muss der Verwaltungsakt auch die Frist bestimmen, innerhalb derer der Dritte das Grundstück für den vorgesehenen Zweck verwenden muss (§ 27a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt grundsätzlich ein Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten zustande. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten aus, kommt der Vertrag mit diesem zustande. Dennoch haftet die Gemeinde neben dem Dritten für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldnerin (§ 27a Abs. 2 BauGB).

Der Verkauf erfolgt gem. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)² zu den Bedingungen, die in dem ursprünglichen Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vereinbart wurden.

Überschreitet der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis jedoch den Verkehrswert des Grundstücks in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich, kommt eine Besonderheit des gemeindlichen Vorkaufsrechts zum Tragen. In einem solchen Fall, kann die Gemeinde abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB den Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Reduzierung des Kaufpreises wird gleichzeitig mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in einem einheitlichen Verwaltungsakt angeordnet. Sinn dieser Regelung ist es, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, den Kaufpreis zu beeinflussen, wenn es der Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme dient.³ Diese Möglichkeit besteht nicht nur, wenn die Gemeinde selbst das Grundstück erwerben will, sondern auch wenn sie das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausübt, was sich aus dem Verweis in § 27a Abs. 3 S. 1 BauGB auf § 28 Abs. 2 bis 4 BauGB ergibt.

Bei der Frage, ob es sich um eine dem **Rechtsverkehr deutlich erkennbare Überschreitung** handelt, muss zunächst der Verkehrswert bestimmt werden. Hierfür kann die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einholen, ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Ein solches Vorgehen ist nur dann sinnvoll, wenn das Gutachten innerhalb der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts erstellt werden kann. Häufig wird das nicht möglich sein. Das OLG Frankfurt/M.⁴ hat entschieden, dass es für die Frage, ob es sich um eine deutliche Überschreitung handelt, nicht auf prozentuale Schwellen ankommt, sondern auf den absoluten Differenzbetrag.⁵

2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr und zur Änd. des EEG vom 22. 7. 2014 (BGBl. I S. 1218); abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> [Stand: 21. April 2015].

3 Stock, in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu BauGB, 115. Ergz. Lfg. Stand 68. Ergz. Lfg. Januar 2002, § 28 Rn. 54.

4 OLG Frankfurt, Urteil vom 25. September 1997 – 1 U (Baul) 8/96 –, juris, Rn. 48.

5 Stock, in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu BauGB, 115. Ergz. Lfg. Stand 68. Ergz. Lfg. Januar 2002, § 28 Rn. 56.

Wird der Verwaltungsakt, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, unanfechtbar, ist der Verkäufer zum Rücktritt berechtigt (§ 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Von diesem Recht muss er innerhalb eines Monats nach der Unanfechtbarkeit Gebrauch machen. Im Falle des Rücktritts trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswerts (§ 28 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Mit Vertragskosten sind die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, die Kosten für eine Auflassungsvormerkung und eine unter Umständen zu zahlende Maklerprovision gemeint.⁶

Übt der Verkäufer dieses Rücktrittsrecht nicht oder nicht fristgerecht aus, so entfällt seine Pflicht zur Verschaffung des Eigentums (§ 28 Abs. 3 Satz 5, 6 BauGB). Alle anderen Pflichten aus dem Kaufvertrag mit der Gemeinde bleiben hingegen bestehen. Voraussetzung für den Eigentumsübergang auf die Gemeinde ist danach nur die Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt und der Verkaufspreis angepasst wurde, das ungenutzte Verstreichen der Rücktrittsfrist und die Eintragung des Eigentumsübergangs auf die Gemeinde im Grundbuch (§ 28 Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

3. Die Rechtsmittel der Beteiligten

3.1. Rechtsmittel der Gemeinde

Die Gemeinde selbst kann das Vorkaufsrecht in der oben geschilderten Art ausüben und selbstständig den Kaufpreis herabsetzen. Hierfür muss sie selbst keine gerichtliche Entscheidung einholen. Auch die Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch erfolgt allein aufgrund des Ersuchens der Gemeinde und bedarf nicht der Mitwirkung des Verkäufers. Damit muss auch nicht gegen diesen gerichtlich vorgegangen werden, sollte er die Zustimmung verweigern.

3.2. Rechtsmittel des Verkäufers

Zunächst kann der Verkäufer gegen den Verwaltungsakt vorgehen, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt und der Kaufpreis reduziert wurde. Zwar wird das Vorkaufsrecht durch einen Verwaltungsakt ausgeübt, der grundsätzlich durch eine Anfechtungsklage angreifbar ist. Die Ausübung des Vorkaufsrechts mit gleichzeitiger Preisanpassung nach § 28 Abs. 3 BauGB kann jedoch nur durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gem. § 217 BauGB angegriffen werden. Deshalb ist in diesen Fällen die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts zuständig. Da es sich bei der Ausübung des Vorkaufsrechts unter gleichzeitiger Preisanpassung um einen einheitlichen Verwaltungsakt handelt, gilt dies sowohl für die Frage, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte, als auch für einen Streit über die Höhe des Kaufpreises.⁷

Wird dieser Verwaltungsakt jedoch unanfechtbar, hat der Verkäufer gem. § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Möglichkeit innerhalb eines Monats nach Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall trägt der Bezirk die Vertragskosten auf der Basis des Verkehrswertes.

⁶ Stock, in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu BauGB, 115. Ergz. Lfg. Stand 68. Ergz. Lfg. Januar 2002, § 28 Rn. 64.

⁷ Stock, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zu BauGB, 115. Ergz. Lfg. Stand 68. Ergz. Lfg. Januar 2002, § 28 Rn. 109, 110.

Übt der Verkäufer sein Rücktrittsrecht nicht aus, erfolgt der Verkauf dementsprechend an die Gemeinde bzw. den durch sie benannten Dritten. Die Gemeinde ist dann aber verpflichtet, das Grundstück dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zuzuführen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach, steht dem Verkäufer gem. § 28 Abs. 3 Satz 7 BauGB der Differenzbetrag zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem letztlich gezahlten Verkehrswert zu.

3.3. Rechtsmittel des ursprünglichen Käufers

Der ursprüngliche Käufer als Betroffener des Verwaltungsaktes, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kann ebenso wie der Verkäufer gerichtlich gegen diesen Bescheid vorgehen.⁸

Darüber hinaus kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach baurechtlichen Vorschriften bestimmt oder bestimmbar ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist dementsprechend zu nutzen und er sich innerhalb der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts dazu verpflichtet (§ 27 Abs. 1 BauGB). Häufig werden in diesen Fällen Abwendungsvereinbarungen geschlossen.

4. Zusammenfassung

Die Gemeinde kann grundsätzlich das ihr zustehende Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB zugunsten eines Dritten ausüben und gleichzeitig den Kaufpreis anpassen, wenn dieser den Verkehrswert dem Rechtsverkehr deutlich erkennbar überschreitet. Gegen einen solchen Bescheid können der betroffene Verkäufer und der Käufer vorgehen, indem sie gem. § 217 BauGB eine gerichtliche Entscheidung der Kammer für Baulandsachen des zuständigen Landgerichts erwirken. Ist ein solches Vorgehen jedoch erfolglos und wird der Verwaltungsakt unanfechtbar, so kann der Verkäufer innerhalb eines Monats von dem Vertrag zurücktreten.

Klaus Aschinger

Yvonne Müller

⁸ LG Karlsruhe, Urteil vom 24-06-1994 - O (Baul) 12/94, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1995, S. 1164, 1165; Kalb, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zu BauGB, 115. Ergz. Lfg. 2014, Stand 111. Ergz. Lfg. September 2013, § 217 Rn. 50a.