

Das Vorkaufsrecht kurz erklärt

Besteht für eine Immobilie oder ein Grundstück ein Vorkaufsrecht, so muss der Notar, wenn er einen Kaufvertrag abschließt, diesen schnellstmöglich dem Vorkaufsbegünstigten vorlegen. Wenn dieser sein Vorkaufsrecht ausüben will, darf er den Kaufvertrag anstelle des ursprünglichen Käufers übernehmen, einschließlich aller bereits vereinbarten Konditionen. Damit es dazu kommt, müssen aber einige Bedingungen erfüllt sein.

Dinglich, schuldrechtlich und öffentlich-rechtlich: Die verschiedenen Arten des Vorkaufsrechts

Grundsätzlich wird zwischen drei verschiedenen Formen des Vorkaufsrechts unterschieden: dem dinglichen, dem schuldrechtlichen sowie dem öffentlich-rechtlichen.

1. Das dingliche Vorkaufsrecht

Dieses Vorkaufsrecht gibt es ausschließlich für Grundstücke, nicht aber für darauf stehende Gebäude. Geregelt wird das dingliche Vorkaufsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 1094 bis 1104 BGB). Es wird direkt im Grundbuch vermerkt. Die Besonderheit: Die Eintragung ins Grundbuch fungiert gleichzeitig als Vormerkung. Damit hat der Vorkaufsberechtigte sogar dann noch das Recht, die Übertragung des Grundstückes zu verlangen, wenn der Erstkäufer bereits im Grundbuch eingetragen wurde. Wichtig: Das dingliche Vorkaufsrecht ist nicht vererbbar (§ 473BGB), es sei denn, die Vererbbarkeit wurde auf Wunsch im Grundbuch vermerkt.

2. Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht

Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht (§§ 463 bis 473 BGB) gilt sowohl für bewegliche als auch unbewegliche Sachen. Unter unbeweglichen Sachen werden Grundstücke verstanden, beweglich hingegen ist alles, was kein Grundstück ist beziehungsweise nur ein Anteil eines Grundstückes – also zum Beispiel Häuser und Eigentumswohnungen. Beim schuldrechtlichen Vorkaufsrecht erfolgt jedoch kein Eintrag ins Grundbuch, es wird ausschließlich vertraglich zugesichert. Wird beim schuldrechtlichen Vorkaufsrecht der Vorkaufsberechtigte übergangen und der Erstkäufer ins Grundbuch eingetragen, dann bleibt die Immobilie in dessen Eigentum. Der Vorkaufsberechtigte kann jedoch Schadensersatz vom Verkäufer fordern.

3. Das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht

Beim öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrecht hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht inne. Festgeschrieben ist dies im Baugesetzbuch (§§ 24 bis 28 BauGB). Aber auch das Naturschutz-, Denkmalschutz-, Reichssiedlungs- oder Eisenbahngesetz sowie das Wasserrecht können als Grundlage für das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht dienen. Betroffen sein können Flächen, die im Bebauungsplan der Kommune für öffentliche Zwecke markiert sind. Weitere Möglichkeiten sind, dass es sich um ein Grundstück in einem sogenannten Umlegungsgebiet, in dem Grundstücke neu

sortiert werden sollen, handelt oder sich das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung befindet.

Für die Inanspruchnahme des Rechts braucht die Gemeinde einen triftigen Grund, beispielsweise dass das Ausüben des Vorkaufsrechts dem Allgemeinwohl dient. Das kann der Fall sein, wenn die Fläche für eine umweltschützende Ausgleichsmaßnahme, wie eine Aufforstung, vorgesehen ist. Will jemand eine solche Fläche kaufen, kann die Eigentumsübertragung nur dann im Grundbuch vorgenommen werden, wenn die zuständige Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben will. Einzige Ausnahme: Der Kaufinteressent ist ein Verwandter des Verkäufers. Da darf die Gemeinde nicht dazwischenfunken.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!