

VBI BW 8/2019

Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung

Herausgeber

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Stuttgart

Volker Ellenberger, Präsident des Verwaltungsgerichtshofs
Baden-Württemberg

Sintje Leßner, Präsidentin des Landesjustizprüfungsamtes
Baden-Württemberg

Dr. Markus Kenntner, Richter am Bundesverwaltungsgericht

Prof. Dr. Ute Mager, Universität Heidelberg

Prof. Dr. Barbara Remmert, Universität Tübingen

Prof. Dr. Friedrich Schoch, Universität Freiburg

Julian Würtenberger, Staatssekretär, Ministerium für Inneres,
Digitalisierung und Migration

Dr. Herbert O. Zinell, Ministerialdirektor a. D., Innenministerium
Baden-Württemberg

Redaktion

Dr. Andreas Roth, Vors. Richter am Verwaltungsgerichtshof, Mannheim

Christoph Sennekamp, Präsident des Verwaltungsgerichts Freiburg

Dr. Thomas Stuhlfauth, Richter am Verwaltungsgerichtshof, Mannheim

Aus dem Inhalt

- 309 **Wirsing/Beathalter** Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB
- 317 **Rieger** Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungspläne der „Außenentwicklung“
- 324 **BVerwG** Reisekostenvergütung, Dienstreise, Klassenfahrt, Fürsorgepflicht, Koppelung
- 325 **VGH** Hängebeschluss, Zwischenverfügung, Aktenvorlagepflicht, Geheimhaltungsbedürftigkeit
- 329 **VGH** Flüchtlingsunterbringung, Baugebiet, Drittschutz, Gemeinbedarfsfläche

Für Abonnenten kostenlos:
Online-Dienst VENSA
Nähere Infos im Impressum

ABHANDLUNGEN

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB

Von Dr. Helena Sophia Wirsing, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht, und Enzo Beathalter, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stuttgart*

Das Vorkaufsrecht ist kein neu geschaffenes planungsrechtliches Instrument, sondern es ist seit der Geburtsstunde des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Regelungen im Baugesetzbuch.¹ Eingeführt wurden die Vorkaufsrechte durch das Reichsiedlungsgesetz, dort verankert in den §§ 4 ff.² Es ist daher ein kommunales Planungsinstrument mit Tradition, das aber bis vor einigen Jahren eher ein Schattendasein führte. In Zeiten von knappem Wohnraum und kaum vorhandenen Bauflächen sowie weiter steigenden Grundstückspreisen erlebt das Vorkaufsrecht derzeit (s)eine Renaissance. Zu Recht? Die Verfasser dieses Beitrags beleuchten ausgewählte Themen des Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB und strukturieren die Ausübung des Vorkaufsrechts anhand mehrerer Prüfschritte.

I. Einleitung

Das gemeindliche Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch dient der Sicherung der Bauleitplanung. Die Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch ermöglichen der Gemeinde einen Eingriff in private Vertragsverhältnisse. Dadurch sollen Stadtentwicklungsvorstellungen realisiert und entgegenstehende Maßnahmen des Eigentümers oder des zukünftigen Eigentümers verhindert werden. Dieser zunächst verfassungsfeindlich anmutende Eingriff in die Vertragsfreiheit begegnet in der ständigen Rechtsprechung und in der Literatur keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken.³ Es handelt sich um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, die eine nähere Ausgestaltung der Sozialbindung des Eigentums darstellt.⁴

Dies vorausgeschickt, gehen die Autoren zunächst auf die Voraussetzungen für das Vorliegen der allgemeinen (dazu II.) und der besonderen (dazu III.) Vorkaufsrechte ein. Schließlich erfolgt die Darlegung der Ausübung des Vorkaufsrechts anhand mehrerer Prüfschritte (dazu IV.). Aus aktuellem Anlass stellen die Verfasser sodann die Frage, ob das Instrument der Vorkaufssatzung zur Steuerung des Grundstückserwerbs für bezahlbaren Wohnraum durch die Gemeinden eingesetzt werden kann (dazu V.), und geben eine Empfehlung in Bezug auf das preislimitierte Vorkaufsrecht nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB (dazu VI.). Der Aufsatz endet mit einem Hinweis zu den formalen Anforderungen (dazu VII.) und einem Fazit (dazu VIII.).

II. Allgemeine Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB

Die allgemeinen Vorkaufsrechte sind in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB geregelt. Dieser enthält einen Katalog, bestehend aus sieben Ziffern. Die Ziffern 3 und 4 sind in jeweils zwei Alternativen unterteilt, sodass insgesamt neun verschiedene Vorkauf-

statbestände zur Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts existieren.

1. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB – Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplans

Nach Nr. 1 des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB (im Folgenden Nr. 1) steht den Gemeinden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorkaufsrecht zu. Dies gilt für Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt sind. Die Nr. 1 stellt einen der wichtigsten Vorkaufstatbestände dar. Sie bezieht sich auf bebaute und unbebaute Flächen. Voraussetzung nach Nr. 1 ist ein wirksamer Bebauungsplan. Andernfalls fehlt die Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach diesem Vorkaufstatbestand. Zudem muss es sich um Flächen handeln, für die eine öffentliche Zweckbestimmung festgesetzt ist. Infrage kommen z. B. Festsetzungen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) oder Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Auch Flächen oder Maßnahmen, die zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt sind, können anhand dieses Vorkaufstatbestands erworben werden.

* Die Autorin *Wirsing* ist Partnerin und der Autor *Beathalter* ist angestellter Rechtsanwalt bei WIRSING Rechtsanwälte in Stuttgart, www.wirsing-recht.de. Diesem Aufsatz liegt der gleichnamige Vortrag der Autorin auf den vhw-Baurechtstagen 2018 in Stuttgart zugrunde.

1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I. S. 341); Inkrafttreten am: 30.10.1960 bzw. 30.06.1961.

2 Reichsiedlungsgesetz (RSiedlG) vom 11.08.1919 (RGBl. I. S. 1429); Inkrafttreten am: 18.08.1919.

3 BGH, Urt. v. 05.05.1988 – III ZR 105/87 – juris Rn. 20; *Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr*, 13. Auflage, § 24 Rn. 6.

4 BGH (Fn. 3).