

Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht – ein Überblick

1. Vorkaufsrecht gem. BauGB (auch gemeindliches Vorkaufsrecht)
2. Vorkaufsrecht gem. BGB
 - schuldrechtliches Vorkaufsrecht
 - dingliches Vorkaufsrecht
3. Wiederkaufsrecht gem. BGB



1. Vorkaufsrecht nach BauGB (§ 24 ff.)

- Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken zu
- Im Geltungsbereich eines B-Plans, einem Umlegungsgebiet, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsgebiet, im Geltungsbereich eines FNP (unter bestimmten Voraussetzungen)
- Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt (der Verwendungszweck für das Grundstück muss bei Ausübung angegeben werden!)
- Es gibt **Ausschlusskriterien** (§26 BauGB) und Abwendungsmöglichkeiten (§ 27 BauGB)
- Ausübung nur **innerhalb von 2 Monaten** nach Mitteilung des GKV durch VA gegenüber dem Verkäufer (§28 BauGB)
- Zahlung des im GKV vereinbarten KP (oder bei deutlicher Überschreitung des Verkehrswertes Zahlung des Verkehrswertes)
- Wird **durch Verwaltungsakt** ausgeübt, so dass grundsätzlich die gleichen Regelungen gelten, wie auch für die Anfechtung anderer Verwaltungsakte



2. Vorkaufsrecht (§1094 ff., §463ff. BGB)

- Berechtigung des Vorkaufsberechtigten (natürliche oder juristische Person oder der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks) auf **Erwerb des Grundstücks im Verkaufsfall auf Grund einseitiger Erklärung** zu den **gleichen Vertragsbedingungen**, die mit dem Käufer vereinbart wurden
- es gibt **gesetzliches** und **rechtsgeschäftliches** (dingliches und schuldrechtliches) Vorkaufsrecht
- entsteht durch **formlose Einigung** und **Eintragung** im Grundbuch (§ 873 BGB) auf Antrag
- Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die **Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung**
- der dem dinglichen Rechtsgeschäft zu Grunde liegende **Verpflichtungsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung** (Verpflichtung zur Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts in einem Pachtvertrag bringt Pflicht zur notariellen Beurkundung nach § 311 b BGB mit sich)
- kann **auflösend oder aufschiebend bedingt** (§ 158 BGB) oder **befristet** (§ 163 BGB) sein, Bedingung o. Befristung finden sich im Grundbuch
- gilt grundsätzlich nur **für den ersten Verkaufsfall**, kann aber für **weitere oder alle Verkaufsfälle** vereinbart werden (§ 1097 BGB)
- muss **innerhalb von 2 Monaten nach Erhalt der Mitteilung über Verkaufsfall** ausgeübt werden
- möglich auch für Wohnungseigentum und Erbbaurecht
- grundsätzlich nicht vererbbar und übertragbar (§ 1098 i.V.m. § 473 BGB)



3. Wiederkaufsrecht (§ 456 ff. BGB)

- Ist ein Wiederkaufsrecht vereinbart, reicht eine **formlose einseitige Erklärung des Wiederkäufer**s gegenüber dem Wiederverkäufer zur Ausübung des Wiederkaufsrechts. Der Wiederverkäufer ist dann **zur Herausgabe verpflichtet**.
- Hat der Wiederverkäufer vor der Ausübung des Wiederkaufsrechts über den gekauften Gegenstand verfügt (z.B. mit einer Grundschuld belastet), so muss er die dadurch begründeten Rechte eines Dritten beseitigen (Recht muss gelöscht werden).
- Der **Preis**, zu welchem verkauft wurde, ist im Zweifel **auch der Wiederkaufspreis**. Es kann jedoch auch ein anderer Preis vereinbart werden.
- Bei Grundstücken kann das Wiederkaufsrecht **bis zum Ablauf von 30 Jahren** ausgeübt werden. Andere Fristen können vereinbart werden.

