

99012038234000

Heruntergeladen am 29.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/88162/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012038234000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Vorkaufsrecht der Gemeinde; Beantragung eines Negativzeugnisses
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Vorkaufsrechtssatzung, Vorverkaufsanfrage
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	

Modul	Sachverhalt
Fachlich freigegeben am	19.02.2025
Fachlich freigegeben durch	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Handlungsgrundlage	• ggf. Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html#BJNR003410960BJNG000805116 https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html#BJNR003410960BJNG000805116
Teaser	Bei Übertragungen von Grundstücken hat die Gemeinde in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht. Wollen Sie ein Grundstück erwerben, benötigen Sie ein Negativzeugnis, damit das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann.
Volltext	Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht darf durch die Gemeinde nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Sie kann dies auch zu Gunsten Dritter tätigen. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Mit dem Negativzeugnis bestätigt die Gemeinde, dass sie • kein Vorkaufsrecht für das Grundstück hat oder • dieses nicht ausübt. Der Antrag wird in aller Regel vom Notariat, das den Kaufvertrag beurkundet, gestellt.
Erforderliche Unterlagen	
Voraussetzungen	Es erfolgt ein Grundstückskauf und es liegt ein Kaufvertrag für ein Grundstück vor. Der Gemeinde steht u.a. ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf eines Grundstücks

Modul

Sachverhalt

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt sind,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 Baugesetzbuch vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
- in einem Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten ist, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
- Zusätzlich kann durch Satzung in den folgenden Fällen ein Vorkaufsrecht durch die Gemeinde begründet werden: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an unbebauten Grundstücken, In Gebieten in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Kosten

Die Höhe der Gebühren für ein Negativzeugnis richtet sich nach der kommunalen Gebührensatzung.

Verfahrensablauf

Die Verkäuferseite muss der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags mitteilen.

Modul

Sachverhalt

In den meisten Fällen übernimmt dies das beurkundende Notariat und beantragt schriftlich die Ausstellung des Negativzeugnisses bei der Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, stellt die Gemeinde darüber ein Negativzeugnis aus. Will die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben, wird von dieser ein entsprechender Bescheid an den Verkäufer ergehen.

Bearbeitungsdauer

Frist

Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag darüber unverzüglich ein Negativzeugnis auszustellen. Will die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben, muss sie dies den Beteiligten schriftlich innerhalb von drei Monaten mitteilen. Die Dreimonatsfrist wird in Gang gesetzt, sobald der Gemeinde der vollständige Kaufvertrag vorgelegt wurde und ihr mitgeteilt wird, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist.

weiterführende Informationen

Hinweise

Rechtsbehelf

Klage

Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 BauGB

Kurztext

Ansprechpunkt

Zuständige Stelle

Formulare

Ursprungsportal

BayernPortal, BayernPortal