

Vorkaufsrecht der Gemeinde (Ausstellung eines Negativzeugnisses)

Beim Kauf von Grundstücken steht der Gemeinde in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht zu, beispielsweise bei Grundstücken, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, oder bei Grundstücken, die in einem Überschwemmungsgebiet liegen.

Zuständige Stelle

Stadtverwaltung Hohnstein
Bauamt
Rathausstraße 10
01848 Hohnstein

Voraussetzungen

Bei Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts liegt das Grundstück

- 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 BNatschG (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 BauGB 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

Bei Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts kann die Gemeinde

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Verfahrensablauf

Der Verkäufer muss der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitteilen. In der Regel übernimmt dies der beurkundende Notar.

Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Dieses sogenannte "Negativzeugnis" benötigen Sie, damit das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann. Will die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben, wird von dieser ein entsprechender Bescheid an den Verkäufer ergehen.

Erforderliche Unterlagen

- Kaufvertrag

Fristen

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Erhalt der Mitteilung über den Kaufvertrag durch Erlass eines Verwaltungsaktes ausüben.

Kosten (Gebühren)

Die Kosten für ein Negativzeugnis sind in den Gemeinden und Städten unterschiedlich. Informieren Sie sich vor Ort.

Rechtsgrundlage

- §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) – Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde