



GESETZLICHES VORKAUFRECHT

**Was dies für die Käuferinnen
und Käufer sowie Verkäufer-
innen- und Verkäufer bedeutet**



LIG Hamburg
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Vorkaufsrechte sind ein wichtiger Bestandteil einer sozialen Bodenpolitik. Sie geben den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, ein Grundstück zu verschiedenen Allgemeinwohlzwecken zu erwerben, sofern ein Grundstück ohnehin gerade verkauft wird. Dadurch kann die Stadt Hamburg z.B. Infrastrukturmaßnahmen wie den Ausbau von Geh- und Radwegen sowie Straßen und Bahntrassen schneller voranbringen oder den Erhalt von Naturschutzgebieten sichern.

Ein wichtiges Ziel des Vorkaufsrechts in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die Vermeidung von Verdrängung und der Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen. Ein neues Urteil hemmt aktuell diese Möglichkeit. Um weiterhin Hamburger Mieterinnen und Mieter schützen zu können, setzt sich der Senat für eine Schließung der Regelungslücken ein.

Dieser Flyer informiert Sie darüber, was Vorkaufsrechte sind und wie sich das Verwaltungsverfahren gestaltet. Außerdem erhalten Sie einen kurzen Überblick bezüglich der Vorsorge bei Verkauf oder Kauf eines Grundstücks.

Ihr Dr. Andreas Dressel



Dr. Andreas Dressel

Finanzsenator und Verwaltungsratsvorsitzender des LIG

Was sind Vorkaufsrechte?

Vorkaufsrechte der Gemeinde (hier der Stadt Hamburg) sind in mehreren Gesetzen auf Bundes- und Landesebene vorgesehen. Durch diese Gesetze ist die Stadt Hamburg berechtigt, in bestimmten, gesetzlich näher geregelten Fällen anstelle der eigentlich vorgesehenen Käuferinnen und Käufer ein Grundstück oder Grundstücksteile zu kaufen. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zudem, dass der Kauf einem bestimmten, dem Allgemeinwohl dienenden Zweck zugutekommt.

Was passiert bei der Ausübung von Vorkaufsrechten?

Das Vorkaufsrecht der Stadt besteht, wenn ein Kaufvertrag über ein Grundstück geschlossen wird und eine Ausübung des Vorkaufsrechts durch ein Gesetz ermöglicht wird. Wenn sich die Stadt Hamburg in der Folge entschließt, das Vorkaufsrecht auszuüben, entsteht durch den Ausübungsbescheid ein Kaufvertrag zwischen der Stadt und den Verkäuferinnen und Verkäufern. Die Bedingungen des Vorkaufsrechtskaufvertrags sind grundsätzlich die gleichen wie die Bedingungen in dem Ursprungsvertrag. Zur rechtlichen Überprüfung der Vorkaufsrechtsausübung können die Betroffenen Rechtsbehelfe geltend machen.

Welche Vorkaufsrechte gibt es?

- Es gibt Vorkaufsrechte für Flächen, die in den **Bebauungsplänen für öffentliche Bedarfe** gekennzeichnet sind:
 - Straßenverkehrsflächen
 - Grünflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
(z. B. Schulen, Kitas, Feuerwehr)
- Es gibt Vorkaufsrechte für Flächen, die in **Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten** liegen.
- Es gibt ein Vorkaufsrecht für Flächen, die zur Gewährleistung des **Hochwasserschutzes** benötigt werden.
- Es gibt Vorkaufsrechte in Geltungsbereichen von **sozialen Erhaltungsverordnungen** oder **städtebaulichen Entwicklungsverordnungen**.

Diese Auflistung ist nicht abschließend. Weitere Vorkaufsrechte gibt es z.B. bei landwirtschaftlichen Flächen oder bei Gebäuden mit baulichen Missständen.

Es ist nicht immer das gesamte Grundstück vom Vorkaufsrecht betroffen, manchmal sind es nur wenige Quadratmeter, z.B. für die Erweiterung einer Straßenverkehrsfläche.

Wie können Sie vorsorgen?



Damit Sie beim Verkauf Ihres Grundstücks nicht von einem gesetzlichen Vorkaufsrecht überrascht werden, sollten Sie einige Aspekte bereits im Vorfeld berücksichtigen – dies gilt für Käuferinnen und Käufer genauso wie für Verkäuferinnen und Verkäufer. Bei weitergehenden Fragen lassen Sie sich durch Ihr Notariat oder eine Rechtsanwaltskanzlei beraten.

- 1) Prüfen Sie das Grundstück auf mögliche Vorkaufsrechtstatbestände (z.B. auf Kennzeichnungen im Bebauungsplan oder auf die Lage. Diese sind frei einzusehen unter <https://www.hamburg.de/planportal>) in Geltungsbereichen von Vorkaufsrechtsverordnungen.
- 2) Treffen Sie im Grundstückskaufvertrag vorsorgende Regelungen speziell für den Fall, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird (z.B. vertragliche Rücktrittsrechte für den Fall, dass ein Ausübungsbescheid zugestellt wird, Regelung zur Kostentragung).
- 3) Berücksichtigen Sie auch bei folgenden Entscheidungen und Verträgen die Möglichkeit der Zeitverzögerung durch die Verfahrensdauer (je nach Vorkaufsrecht zwischen zwei und drei Monaten) zur Prüfung des Vorkaufsrechts:
 - Kündigung eigener Mietverträge
 - Abschluss und Loslösung von Darlehensverträgen
 - Übergabe und Fälligkeit von Kaufpreis/Entschädigung

Wie läuft das Verfahren ab?

Ihr Grundstückskaufvertrag wird beim Notariat beurkundet.



Das Notariat schickt den Grundstückskaufvertrag an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der innerhalb der Stadt Hamburg dafür zuständig ist, und beantragt die Ausstellung eines Negativattests (Zeugnis darüber, dass kein Vorkaufsrecht vorliegt oder es nicht ausgeübt wird).



Der LIG prüft, ob der Stadt ein Vorkaufsrecht für den Kaufgegenstand oder eine Teilfläche des Kaufgegenstandes zusteht. Für diesen Prozess sehen die Gesetze je nach Vorkaufsrecht zwei oder drei Monate vor.

Vorkaufsrecht kommt infrage

Kein Vorkaufsrecht



Der LIG fragt bei der jeweils zuständigen Stelle in Hamburg nach, ob diese den Kauf befürwortet.



Der LIG stellt ein Negativattest aus.



Der LIG hört die Kaufvertragsparteien zur Ausübung des Vorkaufsrechts an.



Der LIG prüft, ob im Einzelfall alle Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen.



Ausübung Vorkaufsrecht

Der LIG stellt ein Negativattest aus.



Alternativ können sich die Kaufvertragsparteien mit der Stadt Hamburg freihändig darauf einigen, dass der Kaufgegenstand bzw. die vom Vorkaufsrecht erfasste Teilfläche des Kaufgegenstandes an die Stadt Hamburg verkauft wird. Auf diesem Wege lässt sich ein hoheitlicher Eingriff durch die Stadt vermeiden. Gleiches gilt für den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB.



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Wir sind für Sie da!

Gerne beraten wir Sie auch schon vor einem Verkauf/Kauf zu etwaigen gesetzlichen Vorkaufsrechten.

Bitte nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf:
vorkaufsrechtsanfragen@lig.hamburg.de

Weiterführende Informationen zum LIG:



Impressum

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Post- und Büroanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Design: Kreativköpfe GbR, Gutenbergring 69 a, 22848 Norderstedt und
Orange Cube Werbeagentur GmbH, Osterbekstraße 86a, 22083 Hamburg

Redaktion und Konzeption: Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Post- und Büroanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Mitarbeit: Alexandra Busch und Julia Schwabe

Stand: 01/2022