

## **Gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 ff BauGB**

### **§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht**

#### **§ 24 (1) BauGB**

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

**Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht erlaubt in folgenden Fällen:**

#### **§ 24 (2) BauGB**

Beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Wohnungen) und von Erbbaurechten.

#### **§ 24 (3) BauGB**

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### **§ 26 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts**

1. wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,

2. das Grundstück
  - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes oder
  - b) von Kirchen- und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorgegekauft wird,
3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

### **§ 27 BauGB Abwendung des Vorkaufsrechts**

- (1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.
- (2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht
  1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und
  2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

## Vorkaufsrecht der Gemeinde an Gewässerrandstreifen

### Wassergesetz für Baden Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz

Im Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) §29 Gewässerrandstreifen und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 38 ist der Gewässerrandstreifen mit seiner Größe, Nutzung und Nutzungseinschränkungen definiert.

Nach § 29 Abs. 6 WG steht dem Träger der Unterhaltungslast (bei Gewässern II Ordnung, die Gemeinde) ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden.

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nur auf den Teil des Grundstücks, auf dem sich der Gewässerrandstreifen befindet.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist.

Es darf nicht ausgeübt werden:

- Beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.
- Beim Verkauf an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder Verwandte ersten Grades

Die Stadt Friedrichshafen hat in 3 Fällen das Vorkaufsrecht am Gewässerrandstreifen beansprucht.

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m, im Innenbereich 5 m breit.

Die Gewässer- und Gehölzpflege führt die Stadt Friedrichshafen an Gewässern 2. Ordnung in Absprache mit den Anliegern durch.

Das Gebot, Bäume und Sträucher in Gewässerrandstreifen zu erhalten, dient neben der Ufersicherung und der Reduzierung von Erosionsschäden auch der Bewahrung von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt.

Nach Maßgaben des § 38 Absatz 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von 5 m ab dem 1. Januar 2019.

Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Mit diesem Verbot soll einer verstärkten Abschwemmung von Boden und einer damit verbundenen erhöhten Nährstoffzufuhr entgegengewirkt werden, insbesondere im Hochwasserfall.

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind im Gewässerrandstreifen verboten.

Zu den verbotenen Anlagen gehören z. B. Schuppen, Scheunen, Geschirrhütten, Zäune, Stellplätze, Holzlager, Lagerflächen, Komposthaufen, Aufschüttungen u. a.

Verstöße gegen diese Verbote sind Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbuße geahndet werden können. Im Einzelfall kann die Ortpolizeibehörde der Stadt Friedrichshafen von den Verboten eine Befreiung erteilen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Diese ist jedoch vorher zu beantragen und zu begründen. Eine Befreiung wird nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind im Gewässerrandstreifen verboten.

Für Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel gilt das Verbot in einem Bereich von beidseitig fünf Metern.

Bei der Düngung muss ein solcher Abstand vom Gewässer eingehalten werden, damit Düngemittel (Festmist, Gülle, Jauche und Kunstdünger) nicht ins Gewässer gelangen oder abgeschwemmt werden können.

Allgemeine Bestimmungen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in § 53 (Wassergesetz Baden-Württemberg) dargestellt:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer ausgeschlossen ist.

Mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne § 62 Absatz 3 und 4 WHG ist so umzugehen, insbesondere sind sie so zu lagern, abzufüllen, umzuschlagen, herzustellen, zu verwenden oder zu behandeln, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Hierzu gehören u.a. Kraftstoff, Säuren, Laugen, Mineral- und Teeröle, Kohlenwasserstoffe und Gifte.