



---

## Kurzinformation

### Herabsetzung des Kaufpreises bei Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB

---

Gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) steht einer Gemeinde unter den in § 24 Abs. 1 BauGB enumerativ aufgezählten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht kann jedoch gem. § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Nach der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin (LG Berlin) v. 26. April 2017, Az.: O 2/15 Baul, ist diesem Wohl der Allgemeinheit bei Grundstücken, die sich in einem sog. Milieuschutzgebiet nach § 172 BauGB befinden, nur gedient, wenn konkrete Tatsachen die Beeinträchtigung der in § 172 BauGB ausdrücklich genannten Belange nahelegen.

Wenn eine Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt, kommt der Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer gem. § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB grundsätzlich zu den Bedingungen zustande, welche zwischen dem Käufer und dem Verkäufer vereinbart wurden. Allerdings kann die Gemeinde gem. § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB abweichend von dieser Grundregel den zu zahlenden Betrag **nach dem Verkehrswert** des Grundstückes bestimmen, **wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet**.

In diesem Rahmen stellt sich die Frage, wann der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Eine präzise Grenze wird im Gesetz nicht genannt. In Rechtsprechung und Literatur besteht jedoch Einigkeit darüber, dass eine Abweichung von 10 Prozent noch nicht genügt. Daneben werden verschiedene Ansätze vertreten, die von einer notwendigen Überschreitung von 20 bis 30 Prozent ausgehen. Das LG Berlin hat die Grenze jüngst bei 25 Prozent angesetzt. Demgegenüber vertritt das OLG Frankfurt die Auffassung, dass es nicht auf prozentuale Schwellen ankommt, sondern auf den absoluten Differenzbetrag.

#### Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html> [letzter Abruf: 16. Februar 2018].
- Grziwotz, in: Beck'scher Online-Kommentar zum BauGB, § 28 BauGB.
- LG Berlin, Urt. v. 26. April 2017, O 2/15 Baul, Grundeigentum 2017, 1554.
- Burrack, Voraussetzungen für die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts und die Kaufpreisherabsetzung (Anmerkung zu LG Berlin, Urt. v. 26. April 2017, O 2/15 Baul), jurisPR-ÖffBauR 2/2018 Anm. 5.
- OLG Frankfurt, Urt. v. 25. September 1997 - 1 U (Baul) 8/96, RdL 1998, 33.