

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	21
Erster Teil: Einleitung und Problemstellung	23
Zweiter Teil: Die gesetzliche Regelungssystematik	26
A. Die Begründung eines Vorkaufsrechtes	28
I. Die Begründung durch Rechtsgeschäft	28
II. Die Begründung durch Gesetz	29
III. Exkurs – Rechtsnatur des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechtes	30
1. Abgrenzung zu den weiteren Erwerbsrechten	30
2. Dogmatische Einordnung des Vorkaufsrechtes	31
B. Der Eintritt des Vorkaufsfalles	33
I. Der Abschluss eines rechtswirksamen Kaufvertrages	34
1. Kauf im Sinne des § 433 BGB und kaufähnliche Gestaltungen	35
2. Nachträgliche Aufhebung und inhaltliche Modifikation des Erstkaufvertrages	38
3. Bedingter Vertragsschluss	40
4. Genehmigungsbedürftigkeit des Erstkaufvertrages	41
5. Unterverbriefung des Erstkaufvertrages	43
a) Gesetzliche Regelung der Unterverbriefung	45
b) Von der gesetzlichen Regelung nicht erfasste Fälle	45
aa) Analoge Anwendung von § 4 Abs. 3 RSiedlG	45
bb) Analoge Anwendung von § 162 Abs. 1 BGB	47
cc) Arglisteinrede gemäß § 242 BGB	48
dd) Schadensersatzanspruch gemäß § 826 BGB	48
c) Ergebnis – Unterverbriefung des Erstkaufvertrages	49
6. Beurkundung eines zu hohen Kaufpreises	50
II. Die Umgehung des Vorkaufsfalles	51
III. Die Veräußerung innerhalb von Rechtsgemeinschaften und Näheverhältnissen	55

IV. Ergebnis – Der Eintritt des Vorkaufsfalles	57
C. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes	58
I. Die Ausübung eines zivilrechtlichen Vorkaufsrechtes	58
II. Die Ausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechtes	59
1. Rechtliche Natur und Form der Ausübungserklärung	59
2. Adressat der Ausübungserklärung	61
III. Der Ausübungszeitpunkt	62
IV. Die Ausübungsfrist	64
V. Sonderkonstellation: Identität von staatlicher Genehmigungsstelle und vorkaufsberechtigter Person	64
1. Art und Weise der Vorkaufsrechtsausübung	65
2. Beginn der Ausübungsfrist	67
3. Dauer der Ausübungsfrist	69
4. Ergebnis – Sonderkonstellation	71
VI. Der Verzicht auf die Vorkaufsrechtsausübung	71
VII. Ergebnis – Die Ausübung des Vorkaufsrechtes	72
D. Besonderheit: Abwendungsrecht und Abwendungsvereinbarung	73
I. Anwendungsbereich und Ausnahmen	74
II. Abwendungsberechtigung und tatbestandliche Voraussetzungen des Abwendungsrechtes	75
1. Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der Verwendung	75
2. Fähigkeit zur zweckentsprechenden Nutzung	76
3. Beseitigung von Missständen und Mängeln	77
III. Form der Abwendungserklärung	78
IV. Abgabefrist	78
1. Maßgebliche Frist und Wahrung der Frist	78
2. Bestandskraft des Ausübungsbescheides	79
V. Rechtliche Wirkungen der Geltendmachung des Abwendungsrechtes	80
1. Erlöschen des Vorkaufsrechtes und Entfallen seiner Rechtswirkungen	80
2. Auflösung des Zweitkaufvertrages	81
3. Auswirkungen auf den Erstkaufvertrag	82
VI. Gesonderte Abwendungsvereinbarung	82
VII. Entsprechende Anwendung auf die weiteren öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte?	83

VIII. Ergebnis – Abwendungsrecht und Abwendungsvereinbarung	84
E. Die Generierung des Zweitkaufvertrages	84
I. Die rechtssystematische Einordnung	85
1. Als einseitige Schutzvorschrift	85
2. Als technische Regelung mit „beiderseitiger“ Schutztenzend	86
II. Das Zustandekommen eines Kaufvertrages zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichtetem	87
1. Die dogmatische Einordnung der Rechtsfolge von § 464 Abs. 2 BGB	87
2. Das Rechtsverhältnis zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Erstkäufer	88
3. Der Inhalt des Zweitvertrages	89
a) Der Grundsatz der strengen Vertragsidentität als gesetzgeberisches Leitbild	90
b) Zulässigkeit vertraglicher Abweichungen	91
c) Gesetzliche Abweichungen vom Grundsatz der Vertragsidentität	92
aa) Die Sonderregelungen der §§ 465 ff. BGB	92
bb) Die gesetzlich angeordnete Kaufpreismodifikation	94
(1) Das preislimitierte Vorkaufsrecht am Beispiel von § 28 Abs. 3 BauGB	94
(a) Bestimmungsrecht der Gemeinde	95
(b) Inhaltsänderung als gemeindliche Ermessensentscheidung	96
(c) Gesetzliches Rücktrittsrecht des Vorkaufsverpflichteten	98
(d) Nachzahlungsanspruch des Vorkaufsverpflichteten	98
(2) Das Vorkaufsrecht zum Entschädigungswert	99
(a) Rechtsnatur der Vorschrift	100
(b) Vorliegen der Enteignungsvoraussetzungen	100
(c) Rechtsfolge: Entschädigungswert anstelle des erstkaufvertraglich vereinbarten Kaufpreises	101

d) Die Einschränkung der Vertragsidentität durch die Rechtsprechung	102
aa) Unübliche Zusatzvereinbarungen im Erstkaufvertrag – Problemaufriss	102
bb) Die Fremdkörperrechtsprechung als Einschränkung der Vertragsidentität	103
e) Die Überleitung bestehender Gewährleistungsrechte und Haftungsausschlüsse	106
4. Die Parteiauswechslung bei der Vorkaufsrechtsausübung zugunsten Dritter	107
5. Ergebnis – Die Generierung des Zweitkaufvertrages	108
Dritter Teil: Die konstruktiven Besonderheiten der öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte	111
A. Die rechtssystematische Aufspaltung von Ausübung und Abwicklung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte und ihre Folgen für die Abwicklungspraxis	111
B. Die dogmatischen Besonderheiten der öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte	114
I. Die öffentliche Zweckbindung	115
II. Die Nähe zu den dinglichen Vorkaufsrechten	115
1. Die bundesrechtlichen Vorkaufsrechte	116
2. Die landesrechtlichen Vorkaufsrechte	119
a) Die kompetenzrechtliche Bewertung der Rechtsfrage	119
b) Die materiell-rechtliche Bewertung der Rechtsfrage	120
aa) Das Gebot der Bundestreue	120
bb) Der Numerus Clausus der Sachenrechte	121
III. Der Anspruch vorrangiger Geltung gegenüber rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten	123
IV. Die unmittelbare Geltung grundrechtlicher Anforderungen	124
V. Das besondere Vorkaufsrecht des § 25 BauGB	125

C. Die öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte im verfassungsrechtlichen Garantiegefüge	127
I. Die grundrechtliche Betroffenheit des Vorkaufsverpflichteten	128
1. Betroffene Schutzbereichspositionen	128
a) Austausch des Grundstückserwerbers	129
b) Die Anfechtung des Ausübungsbescheides durch den Erstkäufer	130
c) Modifizierung des erstvertraglich vereinbarten Kaufpreises	132
2. Verfassungsrechtliche Vereinbarkeit der grundrechtsrelevanten Vorkaufsvorschriften	134
a) Eingriffsqualität und Eingriffsrechtfertigung	134
b) Wahrung der allgemeinen verfassungsrechtlichen Regelungsschranken	135
aa) Verfassungsrechtliches Leitbild	135
bb) Verhältnismäßigkeit der vorkaufsrechtsbedingten Grundrechtseingriffe	137
(1) Personeller Austausch der Käuferpartei	138
(2) Beeinträchtigung infolge einer Anfechtungssituation	138
(3) Kaufpreismodifikation	139
cc) Konformität mit den weiteren Regelungsschranken	144
3. Ergebnis – Grundrechtliche Betroffenheit des Vorkaufsverpflichteten	145
II. Die grundrechtliche Betroffenheit des Erstkäufers	145
1. Entzug des erstkaufvertraglichen Erfüllungsanspruches	146
2. Entzug eines Anwartschaftsrechtes	148
3. Verfassungskonformität der grundrechtlichen Betroffenheit des Erstkäufers	149
4. Ergebnis – Die grundrechtliche Betroffenheit des Erstkäufers	151
III. Die grundrechtliche Betroffenheit am Vorkaufsverhältnis nicht beteiligter Dritter	152
1. Inhaber eines rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechtes	152
a) Betroffene Schutzbereichsposition und Eingriffsqualität	153

b) Verfassungskonformität der Enteignung	156
c) Verfassungskonformität als Inhalts- und Schrankenbestimmung	160
d) Exkurs – Pflicht zur Anhörung des Dritten vor Erlass des Ausübungsbescheides	161
2. Inhaber eines sonstigen Erwerbsrechtes	162
3. Vormerkungsgesicherter Rückübertragungsanspruch	163
4. Ergebnis – Die grundrechtliche Betroffenheit am Vorkaufsverhältnis nicht beteiligter Dritter	164
IV. Ergebnis der verfassungsrechtlichen Untersuchung und Folgerungen für die Abwicklung	165
Viertel Teil: Die einzelnen Problemfelder bei der Abwicklung der Ausübung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte	167
A. Anspruch auf eine frühzeitige Stellungnahme zu bestehenden Ausübungsabsichten	167
I. Problemaufriss	167
II. Bei Unklarheit über die Ausübungsabsicht	169
III. Bei bereits feststehender Ausübungsentscheidung	170
1. Gegenüberstellung der betroffenen Interessen	170
2. Dogmatische Verortung einer frühzeitigen Auskunftspflicht	171
VI. Ergebnis – Anspruch auf eine frühzeitige Stellungnahme zu bestehenden Ausübungsabsichten	176
B. Die Reichweite des Beurkundungserfordernisses des § 311b Abs. 1 BGB im Kontext der Vorkaufsausübung	177
I. Überblick und Problemaufriss	177
II. Exkurs: Rechtsgeschäftlich begründete Vorkaufsrechte	179
III. Lösungsansätze bei Ausübung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte	181
1. Notarielle Beurkundung der Vorkaufsausübung	181
2. Notarielle Beurkundung des Zweitkaufvertrages	183
IV. Vorkaufsausübung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag	185
V. Das Formerfordernis bei der Vorkaufsausübung zugunsten eines Dritten	186

VI. Ergebnis – Die Reichweite des Beurkundungserfordernisses des § 311b Abs. 1 BGB im Kontext der Vorkaufsrechtsausübung	187
C. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes anlässlich der Veräußerung mehrerer Kaufgegenstände zu einem Gesamtpreis	188
I. Die Reichweite und der Regelungsgehalt von § 467 Satz 1 BGB	188
II. Das Erstreckungsrecht des Vorkaufsverpflichteten gemäß § 467 Satz 2 BGB	191
III. Finanzieller Ausgleich als Abwehrrecht des Vorkaufsberechtigten?	194
IV. Exkurs - Die partielle Vorkaufsrechtsausübung beim sog. Asset Deal	195
V. Ergebnis – Die Ausübung des Vorkaufsrechtes anlässlich der Veräußerung mehrerer Kaufgegenstände zu einem Gesamtkaufpreis	197
D. Die teilflächenbezogene Ausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechtes	198
I. Überblick und Problemaufriss	198
II. Die Zulässigkeit anlässlich der Veräußerung einer Teilfläche	199
III. Die Zulässigkeit anlässlich der Veräußerung einer Gesamtgrundstücksfläche	200
1. Teilflächenbezogene Existenz des Vorkaufsrechtes	201
a) Grundsätzliches	202
b) Sonderkonstellation: Aufspaltung einer vorhandenen Bebauung	204
1. Zulässigkeit und Abwicklung der teilflächenbezogenen Vorkaufsrechtsausübung	205
a) Städtebauliche Vorkaufsrechte: Wohl der Allgemeinheit als tatbestandliche Ausübungsvoraussetzung	205
b) Außerhalb des BauGB stehende Vorkaufsrechte: Bindung an den jeweiligen Schutzzweck	208
c) Dogmatische Grundlage der Durchbrechung des Grundsatzes der Inhaltsidentität	209
d) Abwicklung der teilflächenbezogenen Vorkaufsrechtsausübung	211
aa) Bestimmung des anteiligen Kaufpreises	211

bb) Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Vorkaufsverpflichteten	214
(1) Erstreckungsrecht kraft spezialgesetzlicher Anordnung	214
(2) Systematische Verortung des Erstreckungsrechtes für die städtebaulichen Vorkaufsrechte	215
(3) Anforderungen an das Erstreckungsrecht nach § 467 Satz 2 BGB	218
3. Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Verkäufer und Erstkäufer	219
a) Vertragliche „Vorsorgeklauseln“	220
b) Gesetzliche Loslösungsrechte	221
aa) Gesetzliche Rücktrittsrechte	222
(1) Auffinden der Rechtsgrundlage	223
(a) Gewährleistungsrechtlicher Ansatz	223
(b) Leistungsstörungsrechtlicher Ansatz	225
(2) Rücktrittsvoraussetzungen	226
bb) Anfechtung der auf den Kaufvertragsabschluss gerichteten Willenserklärung	227
c) Anpassung der erstkaufvertraglichen Regelungen	228
d) Weitergehende Haftung des Vorkaufsverpflichteten	229
aa) Vertragliche Schadensersatzansprüche	229
bb) Vorvertragliche Haftung	230
IV. Ergebnis – Die teilflächenbezogene Ausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechtes	231
E. Die Veräußerung von Miteigentumsanteilen	232
I. Städtebauliche Vorkaufsrechte – Reichweite des § 200 Abs. 1 BauGB	232
1. Verkauf ideeller Anteile an Bruchteilsgemeinschaften	233
2. Verkauf ideeller Anteile im Zusammenhang mit Gesamthandsgemeinschaften	235
3. Einschränkung für Rechte nach dem WEG und Erbbaurechte	236
II. Außerhalb des BauGB stehende öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	237
III. Ergebnis – Die Vorkaufsrechtsausübung anlässlich des Verkaufes von Miteigentumsanteilen	239

F. Die Fälligkeit der zweitkaufvertraglichen Kaufpreisschuld	240
I. Keine vertraglichen Fälligkeitsbestimmungen	240
1. Grundsätzliches	240
2. Aus der Verwaltungsaktqualität der Vorkaufsrechtsausübung resultierende Besonderheiten	242
II. Fälligkeitsvereinbarungen im Erstkaufvertrag	243
1. An die Vorkaufsrechtsausübung anknüpfende Fälligkeitsbestimmungen	244
2. Eintritt der vertraglichen Fälligkeitsbestimmungen bereits vor der Vorkaufsrechtsausübung	244
3. Bindung der Fälligkeit an die Vornahme der Auflassung	245
a) Beschränkung der Inhaltsidentität auf schuldrechtliche Vereinbarungen	246
b) Geltung der Auflassungsklausel auch für das Vorkaufsverhältnis	248
c) Stellungnahme und Zwischenergebnis	249
d) Ausnahmen	252
aa) Kaufpreismodifizierende Vorkaufsrechte	252
bb) Sonstige Ausnahmen	253
4. Eintragung einer Auflassungsvormerkung	254
a) Exkurs – Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	254
b) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	255
c) Exkurs – Eintritt der Vormerkungswirkung in zeitlicher Hinsicht	256
5. Erteilung erforderlicher Genehmigungen	259
6. Notarmitteilung über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen	262
7. Erstkaufvertragliche Zahlungsfristen	265
III. Die Kaufpreisfälligkeit in der Anfechtungssituation	268
IV. Ergebnis – Die Kaufpreisfälligkeit	270
G. Die Verzinsung des Kaufpreises	271
I. Fälligkeitszinsen	272
II. Vorfälligkeitszinsen	272
1. Grundsätzliches	272
2. Überleitung in das Vorkaufsrechtsverhältnis	275
III. Nutzungszinsen	276
IV. Ergebnis – Die Verzinsung des Kaufpreises	277

H. Die Verteilung der Maklerkosten für die Vermittlung des Erstkaufvertrages	278
I. Der Einsatz eines Verkäufermaklers	280
1. Kostentragung durch den vorkaufsverpflichteten Verkäufer	280
2. Abwälzung auf den Erstkäufer	280
II. Einsatz eines Käufermaklers	283
III. Erstkaufvertragliche „Maklerklauseln“	284
1. Hintergrund und konstruktive Gestaltung der „Maklerklauseln“	285
2. Geltung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten	287
IV. Ergebnis – Maklerkosten für die Vermittlung des Erstkaufvertrages	290
I. Die Kosten für Abschluss und Vollzug des Erstkaufvertrages	291
I. Die Geltung erstvertraglicher Kostenklauseln	291
1. Die Kosten für die Beurkundung des Erstkaufvertrages und die Eigentumsübertragung	291
2. Kosten für die weitere Vertragsdurchführung	292
II. Die Kosten für die Eintragung einer Aufassungsvormerkung zugunsten des Erstkäufers	294
III. Die Kosten für die Löschung bereits erfolgter Grundbucheintragungen	296
IV. Der Ersatzanspruch des Erstkäufers für die bereits bezahlten Vollzugskosten	297
V. Der Ersatzanspruch des Erstkäufers für getätigte Grundstücksverwendungen	298
VI. Ergebnis – Die Kosten für die Errichtung und Durchführung des Kaufvertragsgeschäftes	300
J. Das Verhältnis mehrerer öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechtstatbestände zueinander	301
I. Mehrere Vorkaufsrechtstatbestände innerhalb desselben Regelungskomplexes	302
II. Mehrere Vorkaufsrechtstatbestände aufgrund verschiedener gesetzlicher Grundlagen	303
III. Verhältnis des Vorkaufsrechtes nach § 66 BNatSchG zu den naturschutzbezogenen Vorkaufsrechten der Länder	306
IV. Verhältnis des Vorkaufsrechtes nach § 99a WHG zu den Wassergesetzen der Länder	308

V. Ergebnis – Das Verhältnis mehrerer öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte zueinander	310
K. Rechtsschutzmöglichkeiten und Rechtsschutzbedürfnis der Beteiligten	311
I. Vorgehen gegen den Ausübungsbescheid	311
II. Rechtsschutz bezüglich des Zweitkaufvertrages	314
III. Ergebnis – Rechtsschutzmöglichkeiten und Rechtsschutzbedürfnis der Beteiligten	314
Fünfter Teil: Schlussbetrachtung	316
Literatur	323