



**Begründung zur Satzung der Gemeinde Kochel a. See über ein besonderes Vorkaufsrechts gemäß §25 BauGB für den Bereich des Künftigen Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Kochel a. See vom 30.03.2026**

**1. Ziel der Vorkaufssatzung im Allgemeinen**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ( BauGB) kann die Gemeinde Kochel 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.

Das durch die Vorkaufssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde Kochel a. See, die in den Fällen der § 24 Abs. 1 Nr. 1-6 BauGB bestehen.

Die Zielsetzung der Vorkaufssatzung besteht darin, mittels Grunderwerbes durch die Gemeinde Kochel a. See oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Insbesondere sind im Zentrum der Gemeinde Kochel Gehwegflächen an der Bundesstraße und Teile der vorhandenen Straßenverkehrsflächen auf Privatgrund.

Im Sinne der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollte die Straßenbreite einheitlich erhalten bleiben und auf Dauer ist dies nur sichergestellt, wenn die Flächen auch im Eigentum der Gemeinde Kochel a. See sind.

**2. Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung**

Der Erlass der Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht kann vermieden werden, dass spätere Eigentümer die Flächen privat beanspruchen. Es wird sichergestellt, dass die öffentliche Verkehrsfläche in einheitlicher Breite auf Dauer zur Verfügung steht und die Ausreichende Erschließung sichergestellt bleibt.

Das besondere Vorkaufsrecht dient in diesem Zusammenhang der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

# Gemeinde Kochel a. See



### **3. Wirkung der Vorkaufssatzung:**

Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke bzw. Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht (vgl. §§24 Abs. 2, 25 Abs 2 BauGB).

Vorkaufsrechte können gemäß §§ 24 Abs. 3 Satz 1, 25 Abs 2 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Die Gemeinde Kochel a. See kann ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht in den Fällen des § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch zugunsten Dritter ausüben.

Kochel a. See, 31.03.2026



Jens Müller  
Erster Bürgermeister