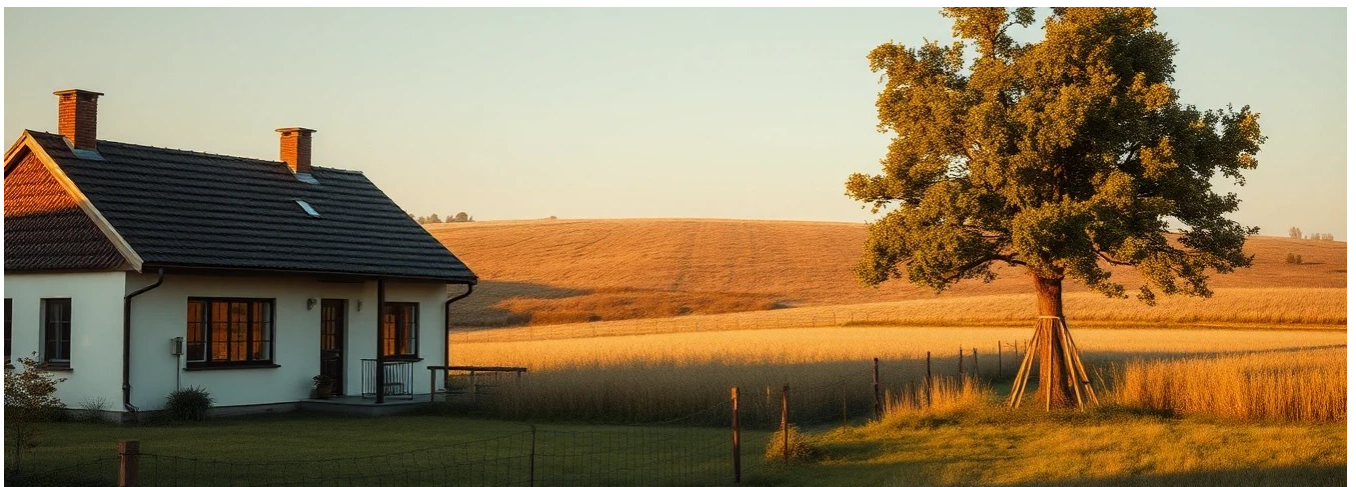


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Nachbargrundstück soll später dazukommen: Das angebotene Ankaufsrecht prüfen

Wie bewerte ich in Deutschland ein Haus, das für meinen Plan erst mit einem späteren Erwerb des Nachbargrundstücks funktioniert.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Haus passt fast. Für die gewünschte Zufahrt oder Erweiterung brauchst du zusätzlich das Nachbargrundstück. Dessen Eigentümer möchte heute noch nicht verkaufen, bietet aber ein „Vorkaufs- oder Ankaufsrecht“ an. Die beiden Begriffe dürfen in deiner Kaufentscheidung nicht als gleichwertige Zusage stehen bleiben.

Den notwendigen zweiten Erwerb offen aussprechen

Beschreibe zunächst, was du ohne das zusätzliche Grundstück mit dem Haus tatsächlich anfangen kannst. Ist der spätere Zukauf ein angenehmer Wunsch oder Voraussetzung für deine wesentliche Nutzung? Eine bauliche oder öffentlich-rechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus einem privaten Erwerbsrecht allein nicht. Diese Fragen bleiben gesondert zu prüfen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bewerte das heute angebotene Haus einmal mit und einmal ohne den erhofften zweiten Erwerb. Wenn es ohne diesen Schritt deinen Bedarf verfehlt, muss die Sicherung des zweiten Schritts vor deiner bindenden Entscheidung fachlich geklärt sein.

Die Erklärung auf ihren Auslöser prüfen lassen

Beim Vorkaufsrecht nach §463 BGB ist der Kaufvertrag des Verpflichteten mit einem Dritten der gesetzliche Auslöser. Das erklärt gerade keine allgemeine Befugnis, den Nachbarn jederzeit zum Verkauf zu bewegen.

[\[VORKAUF\]](#)

Welche Wirkung ein angebotenes Ankaufsrecht oder eine andere Erwerbsvereinbarung hat, bestimmt sich nach ihrer konkreten Gestaltung. Lass erläutern, wer den Erwerb auslösen kann, unter welchen Voraussetzungen und für welchen genau bezeichneten Gegenstand. Ein Gespräch über spätere Verkaufsbereitschaft beantwortet diese Fragen nicht.

Preis und Reichweite nicht bis später vertagen

Für deine Entscheidung müssen auch Preisbestimmung, Dauer, persönliche Berechtigung und mögliche rechtliche Sicherung verständlich werden. Hierfür enthält dieser Artikel keine Vertragsklausel. Die Fachberatung muss die vorgeschlagene Vereinbarung einschließlich ihrer Formanforderungen beurteilen. §311b Abs1 BGB verlangt grundsätzlich notarielle Beurkundung für die Verpflichtung, Grundstückseigentum zu übertragen oder zu erwerben. [\[FORM\]](#)

Verlasse dich daher nicht auf die Überschrift eines privaten Zusatzblatts. Teile dem Notariat ausdrücklich mit, dass der heutige Hauskauf wirtschaftlich von einem anderen, erst künftig geplanten Erwerb abhängt. Gerade dieser Zusammenhang gehört in die Prüfung des gesamten Vorhabens.

Fiktiver Fall: Der Nachbar will weiterhin behalten

Eine Käuferin plant eine Werkstattzufahrt über ein benachbartes Grundstück. Sie geht davon aus, mit dem angebotenen Vorkaufsrecht bald selbst den Erwerb verlangen zu können. Der Nachbar plant jedoch keinen Verkauf an Dritte. Die Käuferin hatte einen baldigen Zukauf als sicher eingeplant, ohne den tatsächlichen Auslöser zu verstehen.

Vor ihrer Zusage lässt sie nun die Erwerbsmöglichkeit und die unabhängig davon erforderliche Nutzungszulässigkeit klären. Falls beides offen bleibt, bewertet sie das Haus anhand der gesicherten heutigen Möglichkeiten. Das Beispiel behauptet weder einen Anspruch gegen den Nachbarn noch die Zulässigkeit der Zufahrt.

Einen gesicherten Erwerb von einer Hoffnung unterscheiden

Halte als Ergebnis fest, welche Rechtsposition nach fachlicher Prüfung besteht und welches Ereignis noch erforderlich ist. Eine gute Nachbarschaft ist für spätere Gespräche hilfreich. Sie macht einen ungeprüften zweiten Grundstückserwerb jedoch nicht zu einem verfügbaren Bestandteil des ersten Kaufangebots.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Nachbargrundstück

Flurstück und Eigentümer des Grundstücks, das später dazukommen soll.

02 / Zweck des Zukaufs

Wofür brauchst du es, etwa Zufahrt oder Erweiterung? Wunsch oder Voraussetzung?

03 / Nutzung ohne Zukauf

Was kannst du mit dem Haus allein tatsächlich anfangen? Kurz bewerten.

04 / Angebotenes Erwerbsrecht

Wie heißt das Recht im Entwurf genau, und was löst den Erwerb laut Text aus?

05 / Preis und Dauer

Wie soll der spätere Preis bestimmt werden, und wie lange soll das Recht gelten?

06 / Form und Sicherung

Ist eine notarielle Vereinbarung oder Eintragung vorgesehen? Auskunft des Notariats.

07 / Zulässigkeit der Nutzung

Hat eine Fachstelle die geplante Zufahrt oder Erweiterung beurteilt? Datum und Ergebnis.

08 / Nächster Schritt

Was muss vor deiner Kaufzusage zum zweiten Erwerb geklärt sein, und von wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VORKAUF] BGB §463 – Voraussetzungen der Ausübung

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[FORM] BGB §311b – Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0093-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.