



WEBINAR  
www.vhw.de

Städtebau-, Bauordnungsrecht, Raumordnung

## Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch – Voraussetzungen, Verfahren, Fehlervermeidung

Mittwoch, 22. Februar 2023 | online: 09:30 - 16:00 Uhr

Webinar-Nr.: [WB234047](#)

### Gute Gründe für Ihre Teilnahme

Die gemeindlichen Vorkaufsrechte des BauGB sind aktueller denn je. Neben dem Erwerb von Flächen, die öffentlich genutzt werden sollen oder sich im Sanierungsgebiet befinden, geht es zunehmend um die Sicherung von Flächen, die den gestiegenen Bedarf an Wohnbauland decken sollen. Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht vor diesem Hintergrund wichtige Änderungen der §§ 24 ff. BauGB vor. Klargestellt wurde, dass auch die Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört.

Darüber hinaus wurde der Anwendungsbereich um Grundstücke mit geringfügiger Bebauung sowie um Grundstücke mit Missständen i. S. v. § 136 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 3 oder i. S. v. § 177 Abs. 2 BauGB erweitert. Des Weiteren wurde ein neues Satzungs-vorkaufsrecht für brachliegende oder unbebaute Grundstücke, die für den Wohnungsbau verwendet werden können, in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Die Ausübungsfrist wurde auf drei Monate verlängert. Die Möglichkeit zur Bestimmung des durch die Gemeinde zu zahlenden Betrags wurde erleichtert.

Allerdings ist die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen seiner Wirkung auf das Privatrecht (Stichwort: „Kleine Enteignung“) an strenge rechtliche Voraussetzungen gebunden. Nicht wenige Ausübungsbescheide scheitern vor den Verwaltungsgerichten oder den Baulandkammern der Landgerichte. Die verfahrensrechtlichen und materiellen Voraussetzungen sind zudem wenig übersichtlich. Besondere Anforderungen an die Ausübung zugunsten Dritter, die Limitierung des Kaufpreises auf den Verkehrswert sowie an spezifische kommunalrechtliche Fragen sind zu beachten.

Lernen Sie systematisch und praxisbezogen, wie Sie das gemeindliche Vorkaufsrecht erfolgreich ausüben und Fehler vermeiden können.

Aktuelle Fragestellungen des Webinars sind insbesondere auch: Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten, Satzungs-vorkaufsrechte, Umgehungsgeschäfte (Share Deals).

### Ihr Dozent

#### Dr. Joachim Kronisch

Präsident des Verwaltungsgerichts Schwerin und Vorsitzender Richter in der für das öffentliche Baurecht zuständigen Kammer

[>> ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

#### Termin

Mittwoch, 22. Februar 2023

Beginn: 09:30 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

#### Teilnahmegebühren

295,- € für Mitglieder

355,- € für Nichtmitglieder

## Dieses Webinar richtet sich an

Gemeindebedienstete in der Bau- und Liegenschaftsverwaltung, zu deren Aufgaben die Vorbereitung und/oder Entscheidung über die Ausübung des baurechtlichen Vorkaufsrechts gehört; Bürgermeister, Gemeindevertreter und Mitglieder von an der Vorkaufrechtsausübung beteiligten Ausschüssen; Rechtsanwälte, Stadtentwickler, Bedienstete mit Aufgaben im kommunalen Wohnungsbau.

## Programmablauf

### Gemeindliche Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch – Voraussetzungen, Verfahren, Fehlervermeidung

#### Funktion und Konzeption

- Sicherung der Bauleitplanung
- Unterschied zwischen Bestehen und Ausübung
- Novellierung der gemeindlichen Vorkaufsrechte durch das Baulandmobilisierungsgesetz

#### Die Bestehensenebene

- Allgemeines Vorkaufsrecht: Tatbestand, Entstehungsvoraussetzungen, Zeitpunkt des Entstehens
- Besonderes Vorkaufsrecht: Satzungserlass, Erforderlichkeitsgebot, Abwägungserfordernis, Verfahrensfragen
- Ausschluss des Bestehens von Vorkaufsrechten

#### Die Ausübungsebene

- Formelle Anforderungen
- Materielle Ausübungsvoraussetzungen: Wohl der Allgemeinheit, Rechtfertigung
- Kommunalrechtliche Ausübungsbedingungen
- Verfahrensrechtliche Anforderungen an den Ausübungsbescheid
- Vorkaufsrecht zugunsten Dritter
- Ausübungsausschluss und -verzicht
- Abwendungsbefugnis

#### Rechtsfolgen der Vorkaufrechtsausübung

- Eintritt der Gemeinde in den Kaufvertrag
- Kaufpreisfragen, Grundbucheintragungen, Entschädigung

#### Rechtsschutz für Käufer, Verkäufer, Gemeinde

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen organisatorischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

T 030 390473-595

E [webinare@vhw.de](mailto:webinare@vhw.de)

## Zeitlicher Ablauf

Beginn: 09:30 Uhr

11:00 bis 11:15 Uhr Kaffeepause  
12:30 bis 13:30 Uhr Mittagessen  
14:30 bis 14:45 Uhr Kaffeepause

Ende: 16:00 Uhr

## Hinweise

Bitte halten Sie das BauGB beim Webinar bereit.

Über die Veranstaltung stellen wir Ihnen eine Teilnahmebescheinigung über 5 Vortragsstunden aus. Diese ist auch geeignet zur Vorlage bzw. Anerkennung nach § 15 FAO bei der jeweiligen Rechtsanwaltskammer.

Die Anerkennung der Veranstaltung durch die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen wurde beantragt.

# WEBINARE – Allgemeine Hinweise und weiterführende Informationen

Diese Veranstaltung wird als Webinar durchgeführt. Technische Lösung ist die Webinar-Software von [Cisco Webex Meeting](#).

## Technische Voraussetzungen für Ihre Teilnahme am Webinar

### Anwendungsdatei mit Installation

Sie haben Cisco Webex Meeting bisher noch nicht genutzt? Dann werden Sie nach dem Anklicken des Zugangslinks aufgefordert, sich die Datei webex.exe herunterzuladen. Wir empfehlen das Herunterladen und die Installation der Anwendungsdatei, da Sie dann alle Interaktionsmöglichkeiten vollumfänglich nutzen können.

### Browserzugang ohne Installation

Alternativ können Sie auch, ohne Installation, über Ihren Browser beitreten. Wir empfehlen eine aktuelle Version von Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge oder Safari für MacOS.

### Zugang mit Tablet oder Smartphone

Mit der App von Webex für Android und iOS ist eine Teilnahme auch über ein Tablet oder Smartphone möglich.

Testen Sie Ihren Zugang im Vorfeld in unserem Testraum!

[Link Test-Raum](#)

*Meeting Passwort: **Fortbildung!***

*Nur für Tablet/Smartphone:*

*Meeting-Kennnummer (Zugriffscod): 2375 281 3625*

Für das Webinar benötigen Sie entweder einen Desktop-PC, einen Laptop oder ein anderes mobiles Endgerät (z. B. ein Tablet).

Eine Webkamera und/oder ein Mikrofon sind nicht zwingend erforderlich. Sie können Ihre Fragen auch im Chat schreiben. Oder Sie wählen sich über die Webinar-Telefonnummer ein. Dann können Sie per Telefon im Webinar sprechen. Die Telefonnummer steht im Einladungsschreiben.

[Link Teilnehmerleitfaden](#)

## Ablauf von vhw-Webinaren

Spätestens einen Tag vor dem Online-Veranstaltungstermin erhalten Sie eine E-Mail mit einem Anmeldelink. Bitte beachten Sie bei erstmaliger Teilnahme an einem vhw-Webinar auch den Eingang Ihres Spam-Ordners.

- Die Webinar-Unterlagen werden spätestens 1 Tag vor der Online-Veranstaltung als Download in unserer vhw-Cloud zur Verfügung gestellt. Den Zugang zur vhw-Cloud erhalten Sie in der E-Mail mit dem Anmeldelink.
- Wir zeichnen die Webinare zur internen Qualitätskontrolle und für die Teilnehmer zur Wiederholung von Inhalten sowie bei technischen Abruflern während des Webinars auf. Die Aufzeichnung steht Ihnen als Teilnehmer für die Dauer von 7 Werktagen ab dem Versand eines Links zum Abruf zur Verfügung. Die Aufzeichnung umfasst den Ton sowie als Bild die Präsentations- und sonstige Materialien, nicht aber das Webcam-Bild, den Chat-Verlauf und die Teilnehmerliste an sich. Bitte beachten Sie, dass jede Ihrer Wortmeldungen über das Mikrofon mit aufgezeichnet wird und bei Nennung Ihres Namens Ihnen zugeordnet werden kann. Wünschen Sie keine Aufzeichnung Ihrer Mitwirkung, bitten wir von Wortmeldungen Abstand zu nehmen und sich aktiv am Chat zu beteiligen. Wir löschen die Aufzeichnung des Webinars regelmäßig binnen 30 Tagen nach Abschluss des Webinars, es sei denn, die Daten werden zur Wahrnehmung von berechtigten Interessen des vhw e.V. darüber hinaus benötigt oder aber das Webinar wird bereits bei der Buchung als im Nachhinein buchbare Aufzeichnung bezeichnet.
- Innerhalb 1 Woche nach der Veranstaltung erhalten Sie per E-Mail einen Link auf unsere Cloud, auf der die Webinar-Unterlagen für einen Zeitraum von weiteren 8 Wochen als Download abrufbar sind.
- Im Nachgang des Webinars erhalten Sie per E-Mail außerdem ein Teilnahmezertifikat, welches die gehörten Zeitstunden vermerkt. Dieses kann als Fortbildungsnachweis bei Kammern und Berufsverbänden vorgelegt werden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Klärung der Anerkennungsfähigkeit.

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen organisatorischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

Tel.: 030 390473-595, E-Mail: [webinare@vhw.de](mailto:webinare@vhw.de)