



WEBINAR  
www.vhw.de

Städtebau-, Bauordnungsrecht, Raumordnung

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

Mittwoch, 19. Februar 2025 | online: 09:30 - 16:00 Uhr

Webinar-Nr.: [WB254156](#)

### 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 Satzungsverkaufsrecht 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.

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

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

### Ihr Dozent

#### Dr. Joachim Kronisch

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

### Weitere Termine

---

Mittwoch, 20. August 2025 | online

Seminar-Nr.: [WB254157](#)

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

#### Termin

Mittwoch, 19. Februar 2025

Beginn: 09:30 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

#### Teilnahmegebühren

325,- € für Mitglieder

395,- € 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; Rechtsanwältinnen und 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 Bestehensebene

- 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, Grundbuchelegungen, Entschädigung

#### Rechtsschutz für Käufer, Verkäufer, Gemeinde

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

## Rückfragen und Kontakt

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

T 030 390473-610

E [kundenservice@vhw.de](mailto:kundenservice@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 sowie zur Anerkennung nach § 34c Abs. 2a GewO i. V. m. § 15b MaBV bei der hierfür zuständigen Behörde.

Die Anerkennung der Veranstaltung als Pflichtfortbildung durch die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und Ingenieurkammer Bau NRW wird beantragt.

Info Pflichtfortbildungen:  
[www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen](http://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen)

# WEBINARE – Allgemeine Hinweise und weiterführende Informationen

## 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.

[Video-Leitfaden](#)

## 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.
- 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. Bitte beachten Sie, dass die einzelnen Kammern einen Vorlauf von bis zu 7 Wochen vor Veranstaltungstermin benötigen.

Info Pflichtfortbildungen: [www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen](http://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen)

## Rückfragen und Kontakt

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

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