

> Vorkaufsrechte der Gemeinde nach dem BauGB durchsetzen



DR. JOACHIM KRONISCH

Ihr Dozent bei diesem Seminar

Details

Seminar	Vorkaufsrechte der Gemeinde nach dem BauGB durchsetzen
ID	0002783
Termin	22.11.2027 - von 10:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Anmeldeschluss	22.11.2027 - 10:00 Uhr
Kategorie	Städtebaurecht

Kurzbeschreibung

Die städtebaulichen Vorkaufsrechte der Gemeinde sind in den letzten Jahren hochaktuell geworden. Sie dienen längst nicht mehr vornehmlich dem Erwerb von Flächen, die für öffentliche Zwecke, insbesondere als Verkehrs- und sonstige Gemeinbedarfsflächen genutzt werden sollen oder sich im Sanierungsgebiet befinden. Heute geht es vor allem um die Sicherung von Flächen, mit denen der dringende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden soll. Auch kann das Vorkaufsrecht helfen, wenn Konversionsflächen, etwa ehemalige Industrie-, Militär oder Bahnflächen, entwickelt oder neue Baugebiete auf den Weg gebracht werden sollen. Zudem stellen Leerstand und Gentrifizierung, also die Verdrängung der in den Quartieren ansässigen Bevölkerung infolge von Luxussanierung oder Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen, ein immer größer werdendes Problem dar. Vor diesem Hintergrund rückt – zu Recht – auch das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung zunehmend in das Blickfeld. Das im Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz hat die Optionen der Gemeinde bei der Vorkaufsausübung erweitert.

Allerdings ist die Ausübung von Vorkaufsrechten nach wie vor ein rechtlich anspruchsvolles Unterfangen. Die im BauGB geregelten formellen und materiellen Voraussetzungen sind wenig übersichtlich. Auch stellen das Kommunalverfassungs- und das Verwaltungsverfahrenrecht spezifische Anforderungen, die zwingend zu beachten sind. In der Praxis der Verwaltungsgerichte erweisen sich daher viele Bescheide nicht selten als fehlerhaft mit der Folge, dass der von der Gemeinde beabsichtigte Grunderwerb scheitert.

In dem Seminar werden systematisch und praxisbezogen alle relevanten Kenntnisse für die rechtssichere und erfolgreiche Vorkaufsrechtsausübung vermittelt.

Seminarinhalt

Funktion der Vorkaufsrechte

Sicherung der Planungshoheit

Unterscheidung von Bestehen und Ausübung des Vorkaufsrechts

Allgemeines Vorkaufsrecht

Bestehenstatbestände, Entstehungsvoraussetzungen, Zeitpunkt des Entstehens

Besonderes Vorkaufsrecht

Voraussetzungen für den Satzungserlass,

Erforderlichkeitsgebot, Abwägungserfordernis; Verfahrensfragen

Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts

Formelle Anforderungen

Materielle Ausübungsvoraussetzungen: Wohl der Allgemeinheit, Rechtfertigung

Kommunalrechtliche Ausübungsbedingungen

Verfahrensrechtliche Anforderungen an den Ausübungsbescheid

Ausübung zugunsten Dritter

Ausübungsausschluss und -verzicht

Abwendungsbefugnis

Rechtsfolgen der Vorkaufsrechtsausübung

Eintritt der Gemeinde in den Kaufvertrag?

Kaufpreisfragen, Grundbucheintragungen; Entschädigung

Rechtsschutz für Verkäufer und Käufer

Preis

590,00 Euro (USt. befreit) *Andere*

425,00 Euro (USt. befreit) *Bedienstete der öffentlichen Verwaltung*

250,00 Euro (USt. befreit) *Auszubildende*