

# **Stadt Baden-Baden**

## **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden am 24.07.2017 folgende Satzung erlassen.

### **§ 1**

#### **Städtebauliche Maßnahme**

- (1) Das auf Gemarkung Haueneberstein belegene Gebiet „Ooser Äcker I und II“ soll als Wohnbaufläche neu geordnet und entwickelt werden.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich der Erschließung, erlässt die Stadt Baden-Baden für das Gebiet „Ooser Äcker I und II“ eine Vorkaufssatzung.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die auf Gemarkung Haueneberstein belegenen Grundstücke Flst. Nrn.

Nr. 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4080 teilweise, 4095 teilw., 4096 teilw., 4097 teilw., 4098 teilw., 4099 teilw., 4101 teilw., 4102 teilw., 4103 teilw., 4104 teilw., 4105 teilw., 4106 teilw., 4108/1 teilw., 4109 teilw., 4110 teilw., 4110/1 teilw., 4112, 4112/1, 4113 teilw., 4116 teilw., 4117 teilw., 4118 teilw., 4119 teilw., 4120 teilw., 4121, 4123, 4123/1, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130/1, 4130/2, 4131, 4131/1, 4131/2, 4131/3, 4131/4, 4132, 4133, 4134, 4135, 4135/1, 4138, 4139, 4142, 4143, 4145, 4146/1 teilw., 4146/2 teilw., 4146/3, 4146/7 teilw., 4146/8 teilw., 4146/9 teilw., 4147, 4156/2 teilw., 4163/1 teilw., 4661 teilw., 4670 teilw., 4707.

- (2) Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung beigefügten Übersichtsplan vom 27.03.2017 im Maßstab 1:2000 durch eine rot dargestellte Linie zeichnerisch abgegrenzt.

Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3**

#### **Besonderes Vorkaufsrecht**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Stadt Baden-Baden nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu.  
Sofern für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung ein Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB besteht, findet diese Satzung keine Anwendung.
- (2) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Stadt Baden-Baden den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufrechts nachgewiesen ist.
- (3) Die Ausübung des Vorkaufrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat beschlossen in seiner Sitzung am 24.07.2017. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt: Baden-Baden, den 26.07.2017

Margret Mergen  
Oberbürgermeisterin

#### **Hinweis gemäß Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

Nach § 4 Abs. 4 und 5 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder auf Grund der Gemeindeordnung Baden-Württemberg zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

#### Erläuterung

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB. Danach gilt u.a. folgendes:

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde kommt ein rechtlich selbständiger Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde zustande, dessen Inhalt sich grundsätzlich nach dem zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer geschlossenen Kaufvertrag richtet. Damit hat die Gemeinde grundsätzlich den zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer vereinbarten Kaufpreis zu entrichten. Wenn allerdings der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer jedoch berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Diese Erläuterung soll dem besseren Verständnis der Satzung dienen; sie ist nicht Bestandteil der Satzung.

# Lageplan

