

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.1.2023

Sitzung des Gemeinderates am 27.1.2023

öffentlich

**Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB für das Anwesen Kelterstraße 17/1;  
Flurstücke 45/4, 45/3, 9867 und ½ Miteigentumsanteil an Flst 45/1 in Nordheim**

Sachverhalt:

Das Anwesen Kelterstraße 17/1 in Nordheim, bestehend aus den Flurstücken 45/4, 45/3, 9867 und ½ Miteigentumsanteil an Flst. 45/1, liegt im Geltungsbereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Diese Satzung einschließlich Abgrenzungslageplan als Bestandteil der Satzung wurde vom Gemeinderat am 12.4.2019 beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Nordheim am 18.4.2019 veröffentlicht. Entsprechend § 2 der Satzung trat diese am 20.4.2019 in Kraft.

Die Satzung einschließlich Lageplan ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Das oben beschriebene Anwesen wurde mit Kaufvertrag vom 17.11.2022, eingegangen bei der Gemeinde Nordheim am 23.11.2022, verkauft. Gemäß § 28 Absatz 2 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Das in der Satzung festgelegte besondere Vorkaufsrecht kann die Gemeinde Nordheim in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründen und ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies ist aus Sicht der Verwaltung der Fall, weil u.a. die Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse (Miteigentum!) im genannten Bereich eine Neuordnung erschweren, die z.B. für bauliche Nachverdichtung notwendig wäre.

Nach § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer grundsätzlich unter den Bedingungen zustande, die im zugrundeliegenden Kaufvertrag vereinbart wurden.

Der Kaufpreis von 227.000 EUR kann im Haushaltsplan 2023 finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird ausgeübt.

Anlage/n:

1. Satzung der Gemeinde Nordheim vom 15.4.2019 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auf Markung Nordheim
2. nichtöffentliche Anlage

Sachbearbeitung	Volker Schiek	16.01.2023
-----------------	---------------	------------

**Satzung**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**  
**auf Markung Nordheim**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698) hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 12.04.2019 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auf Gemarkung Nordheim beschlossen:

**§ 1**

Anordnung des Vorkaufsrechts und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeine Nordheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf Gemarkung Nordheim im Bereich der im beigefügten Lageplan der Gemeinde Nordheim vom 12.04.2019 gekennzeichneten Flächen ein besonderes Vorkaufsrecht zu. Die Gebietsgrenzen sind bandiert. Der Lageplan vom 12.04.2019 wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung tritt somit an dem nach der Bekanntmachung folgenden Werktag, am 20.04.2019, in Kraft. Nach der öffentlichen Auslegung kann jedermann die Satzung während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt Nordheim, Hauptstraße, 24-1 Zimmer 12 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis:

I. Eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen ist, gilt ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen (§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698)

II. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind.

2. Der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Nordheim unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 dieses Hinweises geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 dieses Hinweises genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen (§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698).

III. Auf die Vorschriften des § 28 Abs. 6 des Baugesetzbuches (i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) über die Entschädigung, auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit und § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

IV.

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung

bei der Aufstellung dieser Satzung sind unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich – in den Fällen Nr.1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren – seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Nordheim geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:

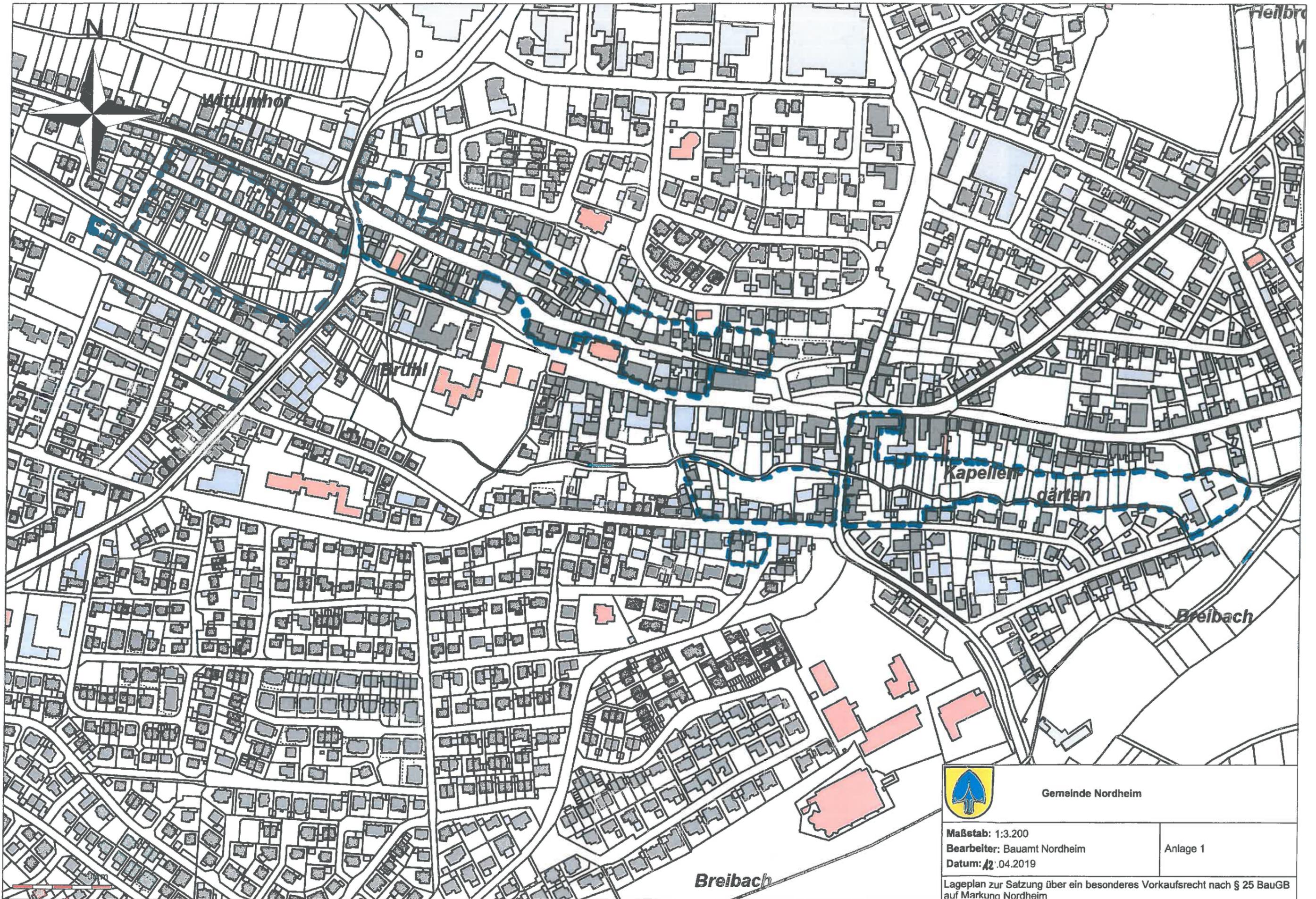
Nordheim, 15.04.2019



Schiek

Bürgermeister





Gemeinde Nordheim

Maßstab: 1:3.200

Bearbeiter: Bauamt Nordheim

Datum: 12.04.2019

Anlage 1

Lageplan zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auf Markung Nordheim