

Stuttgart, 07.10.2021

Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flst. 1240/4, Neckarstraße 194, Stuttgart-Ost Verzicht auf die Ausübung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	08.10.2021

Beschlussantrag

Dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Ost

Flst. 1240/4 Neckarstraße 194
Gebäude- und Freifläche -: 254 m²

wird zugestimmt.

Begründung

Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 17.05.2021 zu einem Kaufpreis von „Betrag 1“ *) verkauft. Ein Betrag i.H.v. „Betrag 2“ *) entfällt auf Inventar.

Das Objekt ist überwiegend vermietet. 6 von 9 Wohnungen sind möbliert vermietet, eine Wohnung steht aktuell leer. Letztere soll ebenfalls möbliert vermietet werden. Die Mieten betragen für die möbliert vermieteten Wohnungen je nach Ausstattung zwischen rd. 22,00 €/m² und 29,00 €/m², ansonsten 12,20 €/m² bzw. 15,56 €/m². Das Erdgeschoss ist zusammen mit einer Einheit im 1.OG an ein Wettbüro vermietet. Diese Nutzung ist nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig. Bei diesem Mietverhältnis handelt es sich nach Angaben des Verkäufers um ein befristetes Mietverhältnis mit einer Laufzeit bis 31.10.2028 mit einer einseitigen Verlängerungsoption des Mieters um 5 Jahre.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Stuttgart 29 – Teilbereich Stöckach“.

Wesentliche Sanierungsziele sind u.a.:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensbezieher in größtmöglichem Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Stadt und des Landes.
- die Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien- und altengerechte Wohnungen.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart ein Vorkaufsrecht. Die zur Rechtswirksamkeit des Vertrags erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 (2) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde seitens der Sanierungsstelle beim Amt für Stadtplanung und Wohnen am 11.08.2021 erteilt.

In Zuge der sanierungsrechtlichen Prüfung des Kaufvertrages fand ein Gespräch mit dem Käufer statt. In diesem dem Gespräch wurden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen die Sanierungsziele erläutert. Eine Abwendung des Vorkaufsrechts wäre denkbar bei Einräumung von Belegungsrechten für 25 Jahre oder auch bei Bereitstellung von 30 % der Wohnfläche für Sozialmietwohnungen.

Der Käufer lehnte sowohl eine Mietendeckelung wie auch ein Belegungsrecht für einen Teil der Wohnungen ab, Rendite und Wirtschaftlichkeit ständen im Hinblick auf den vereinbarten Kaufpreis im Vordergrund. Ferner befürchte er einen Mietausfall, wenn er der Stadt ein Belegungsrecht einräumt (Zeitverlust bei Mieterwechsel). Einzig die Vermietung von 30 % der Wohnfläche an mittlere Einkommensbezieher käme in Betracht.

Daraufhin hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen die Ausübung des Vorkaufsrechts mit folgender Begründung empfohlen:

„Bei dem Gebäude Neckarstr. 194 handelt es sich um ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, Baujahr 1950. Es ist baulich mit dem Nachbargebäude Neckarstraße 192 verbunden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit, diese ist an Tipico Sportwetten vermietet. Alle Wohnungen im Gebäude sind derzeit vermietet. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren modernisiert und erhielt in diesem Zuge eine neue Fassade, der Umfang der Modernisierungen im Inneren ist jedoch unklar.“

Die Käuferin ist Geschäftsführerin einer Immobilien-Verwaltungsfirma. In Immoscout24 findet sich aktuell vom Käufer bzw. deren Verwaltungsfirma ein Mietangebot im besagtem Gebäude Neckarstraße 194 für 21 €/m² zzgl. Nebenkosten. Es kann davon ausgegangen werden, dass künftige Mieter ähnliche oder höhere Mieten zu zahlen haben und dass Bestandsmieter mit Mieterhöhungen rechnen müssen oder dass eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgt. Somit stünde dieses Wohnhaus nicht mehr für untere und mittlere Einkommensbezieher zur Verfügung. Eine solche Veränderung widerspricht der gewünschten Quartiersentwicklung und trägt in letzter Konsequenz zur Gefährdung des Allgemeinwohls bei.

Auf Grund des unzureichenden Wohnraumangebots in Stuttgart ist es ein vorrangiges Ziel der Sanierung, bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere

Einkommensbezieher zu schaffen unter Einsatz aller zur Verfügung stehenden Fördermittel und Möglichkeiten. Das Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach- eignet sich auf Grund seines hohen Anteils an Geschosswohnungsbau mit vielen einzelnen Wohnungen und der zentralen Lage dazu, dieses Ziel umzusetzen. Das Gebäude Neckarstraße 194 sollte im Sinne der Sanierung geprüft und im Bedarf restlich modernisiert und dann preisgünstig vermietet werden.“

Auf die formelle Anhörung der Beteiligten durch das Liegenschaftsamt teilte der Anwalt des Verkäufers mit, dass eine Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit nicht gerechtfertigt sei, da das Objekt weiter überwiegend als Wohnhaus genutzt werde. Weiter sei ein Mietendeckel nach aktueller Rechtsprechung nicht möglich. Ansonsten verweist er auf die Abwendungsmöglichkeit des Käufers und dessen Bereitschaft, teilweise mittlere Einkommensbezieher bei der Vermietung zu berücksichtigen. Außerdem wird angekündigt, im Falle der preislimitierten Ausübung vom Rücktrittsrecht nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen.

Bewertung und Abwägung:

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Seit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes kann dem Wohl der Allgemeinheit insbesondere die „Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen“. Ansonsten muss die Ausübung im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegende Vorteile für die Öffentlichkeit bringen und zweckdienlich sein.

Ausgehend von den o.g. Sanierungszielen sprechen überwiegende Gründe dafür, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Denn die derzeit vom Verkäufer praktizierte und vom Erwerber weiter beabsichtigte renditeorientierte möblierte Vermietung ist eher nicht geeignet, die Wohnungen auf Dauer für untere und mittlere Einkommensbezieher zu sichern bzw. zur Verfügung zu stellen. Schützenswerte Mieter sind allerdings nicht vorhanden, höchstens die Mieter der beiden nicht möbliert vermieteten Wohnungen. Auch ist eine konkrete Realisierung bzw. Umsetzung der Sanierungsziele durch die Stadt erst bei Mieterwechseln möglich.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts wäre damit für die Erreichung der Sanierungsziele zweckdienlich und auch für die Öffentlichkeit vorteilhaft. Eine wirksame Abwendungs-erklärung durch den Käufer, in der Aussagen zu künftigen Mieten und rechtlich bindende Verpflichtungen eingegangen wurden, liegt nicht vor.

Die Verwaltung schlägt dennoch - u.a. aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus - vor, in diesem Fall auf das Vorkaufsrecht zu verzichten. Im Einzelnen:

I. Aufwand bei preislimitierter Ausübung

Das Stadtmessungsamt hat unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Miete (ohne Möblierung) einen Verkehrswert von „Betrag 3“ *) (netto) ermittelt. Die Differenz zum vereinbarten Kaufpreis beträgt mithin „Betrag 5“ *).

Insofern kommt hier zunächst eine preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht.

Im Falle der preislimitierten Ausübung („Betrag 3“ * + „Betrag 2“ *) können die Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten, was sie im Rahmen der Anhörung bereits angekündigt haben, oder aber gerichtlich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgehen. Hierbei könnte die Ausübung des Vorkaufsrechts als rechtmäßig bestätigt, jedoch die Preislimitierung korrigiert werden.

Wahrscheinlicher ist, wie bereits angekündigt, ein Rücktritt, bei welchem das Eigentum beim Verkäufer verbleibt. Die durch den Verkaufsvorgang angefallenen Kosten des Vertrags, wie Notar- und Vollzugskosten, Maklerkosten, etc. von voraussichtlich „Betrag 4“ *) wären dabei von der Stadt zu tragen.

Im Hinblick auf das hohe Rücktrittsrisiko und die dabei von der Stadt zu tragenden Kosten (ohne einen Gegenwert) wird die preislimitierte Ausübung somit nicht empfohlen.

II. Aufwand bei Ausübung zum Kaufpreis

Es liegt im Ermessen der Stadt eine Preislimitierung vorzunehmen. Letztlich ist dies eine Abwägung zwischen den mit der Ausübung verfolgten Zielen und der Wirtschaftlichkeit.

Somit käme auch die Ausübung des Vorkaufsrechts zum vereinbarten Kaufpreis von „Betrag 1“ *) in Betracht. Auch in diesem Fall hat die Stadt die Kosten des Vertrages zu tragen bzw. dem Käufer zu erstatten. Ein Rücktrittsrecht der Verkäufer ist hierbei ausgeschlossen. Die Möglichkeit des Widerspruchs gegen die Ausübung besteht für beide Beteiligten.

Die Stadt wäre nun in der Lage, die 9 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 360 m² entsprechend den Sanierungszielen zu verwenden und günstige Mieten anzubieten. Dies ist jedoch erst bei einem Mieterwechsel möglich. Ab dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnungen dem vorgesehenen Zweck zuführen und die Mieten entsprechend abgesenkt werden, wird das Objekt im Verhältnis zum Kaufpreis unter Wert genutzt. Im Vergleich zur preislimitierten Ausübung liegt der versteckte Aufwand/Wertverlust dafür bei rd. „Betrag 6“ *) (Differenz zw. Verkehrswert und Kaufpreis jeweils plus Kosten).

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann auch eine Ausübung zum vereinbarten Kaufpreis nicht empfohlen werden.

III. Umsatzsteuer

Noch nicht berücksichtigt ist das umsatzsteuerliche Restrisiko, das jedoch in beiden Fällen besteht.

Denn Verkäufer und Käufer gehen aufgrund ihrer Unternehmereigenschaft teilweise (für die gewerblich vermietete Einheit) von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen aus, so dass zwar keine Umsatzsteuer auf den Kaufpreis anfällt, aber der Käufer in die Rechtsposition des Veräußerers eintritt und somit den Vorsteuerberichtigungszeitraum übernimmt. Im vorliegenden Fall kann die Stadt nicht vollständig die Rolle des Käufers übernehmen, da sie bei der Vermietung von Gebäuden nur ausnahmsweise als Unternehmer handelt (bei Betrieben gewerblicher Art). Im Normalfall handelt es sich bei der

Vermietung um Vermögensverwaltung. Dies birgt zumindest finanzielle Risiken, die mangels genauer Kenntnisse nicht abgeschätzt werden können.

IV. Fazit

Aus wirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Fall zu verzichten. Die Umsetzung der Sanierungsziele insbesondere im Hinblick auf die geringe Anzahl (9) der „gewonnenen“ Wohnungen bzw. die geringe Wohnfläche löst im vorliegenden Fall einen unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand aus. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Stadt in ein bauordnungsrechtlich schwebendes Verfahren (nicht genehmigtes Wettbüro) „einkauft“ und somit auch entsprechende Eigentümerrisiken (Übernahme Mietvertrag Wettbüro) übernehmen müsste.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan

*) Hinweis: Die Beträge unterliegen der Vertraulichkeit und sind nur für die Mitglieder des Gemeinderats in KSD / KORVIS einsehbar

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

*) Hinweis: Die Beträge unterliegen der Vertraulichkeit und sind nur für die Mitglieder des Gemeinderats in KSD / KORVIS einsehbar

<Anlagen>