

Stuttgart, 15.03.2022

Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 20 m² des Flst. 197/3 und an einer Teilfläche von ca. 16 m² des Flst. 197/4, jeweils Gemarkung Stuttgart, Stadtteil Wangen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	18.03.2022

Beschlussantrag

1. Zur Vermeidung der Ausübung des Vorkaufsrechts wird dem freihändigen Erwerb

a) einer Teilfläche von ca. 20 m² des Grundstücks

Flst. 197/3 Tettninger Straße
Landwirtschaftsfläche, -: 203 m²

und

b) einer Teilfläche von ca. 16 m² des Grundstücks

Flst. 197/4 Tettninger Straße
Landwirtschaftsfläche -: 213 m²

jeweils der Gemarkung Stuttgart Flur 5 (Wangen)

zum Kaufpreis von insgesamt vorläufig

„Betrag 1 *)“ EUR

zugestimmt.

2. Sofern der Vertrag über den freihändigen Erwerb nicht innerhalb der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht beurkundet werden kann, wird der Ausübung des Vorkaufsrechts an den in vorstehend Ziffer 1 genannten Flächen zum vorläufigen Kaufpreis von

„Betrag 1 *)“ EUR

zugestimmt.

3. Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt vorläufig „Betrag 1 *)“ EUR wird im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 17.12.2021 der Notarin Luz mit Sitz in Stuttgart, wurden die Grundstücke der Gemarkung Stuttgart, Flst. 197/4, Tettninger Straße mit 213 m² und Flst. 197/3, Tettninger Straße mit 203 m² zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 *)“ EUR von „Name 1 *)“ an „Name 2 *)“ veräußert. Im Bebauungsplan 1933/30 ist eine Teilfläche des Flst. 197/3 von ca. 20 m² und eine Teilfläche des Flst. 197/4 von ca. 16 m² als Verkehrsfläche festgesetzt. Folglich besteht für diese Teilflächen ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist bis 30.03.2022 möglich.

Nach dem Bebauungsplan 1933/30 dürfen die beiden Grundstücke bebaut werden. Die Stadt bemüht sich bereits seit Jahren darum, dass der Eigentümer die Flächen bebaut oder zur Bebauung verkauft, um die Baulücke zu schließen. Die Erwerber haben im Rahmen der Anhörung mitgeteilt, dass sie die Grundstücke einer Wohnbebauung zuführen wollen.

Die Tettninger Straße ist in diesem Bereich noch nicht entsprechend dem Bebauungsplan hergestellt. Der Bebauungsplan 1933/30 sieht in diesem Abschnitt von der Leutkircher Straße bis zum Kirchweinberg eine 9m breite Straße vor. Mit Ausnahme der jetzt veräußerten Flurstücke 197/3 und 197/4 und des Objekts Tettninger Str. 9, das über eine private Erschließung von der Höhbergstraße aus verfügt, besteht für die in der Tettninger Straße gelegenen Grundstücke örtlich eine Zufahrt. Die baurechtliche Erschließung für die Flst. 197/3 und 197/4 ist nach Auskunft des Amts für Stadtplanung und Wohnen nach dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straße wohl nicht gegeben, jedenfalls unbefriedigend, zumal die bereits im Eigentum der Stadt stehenden künftigen Straßenflächen noch teilweise mit Nebengebäuden (Garage, Schuppen etc.) bebaut sind.

Die Teilflächen von ca. 20 qm und ca. 16 qm werden für den Ausbau der Straße benötigt. Ziel der Verkehrsplanung ist es, die Straße herzustellen, spätestens, wenn alle dafür benötigten Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt stehen. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den genannten Flächen.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Die Beteiligten haben sich über den beteiligten Makler aber auch selbst - überwiegend telefonisch - zur geplanten Vorkaufsrechtsausübung geäußert. Sie haben die Notwendigkeit des Erwerbs der Teilflächen zunächst bestritten und sich eine Beschränkung auf eine kleinere Fläche gewünscht. Allerdings ist den Erwerbern auch bewusst, dass sie eine tatsächliche Zufahrtsmöglichkeit benötigen. Da derzeit noch keine konkreten Ausbaupläne vorliegen, konnte dem Wunsch, auf die Flächen zu verzichten, nicht entsprochen werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Nutzung ist unter Abwägung der Belange aller Beteiligten die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Die Ausübung dient zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder fördert diese zumindest. Die Verwaltung schlägt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den beiden Teilflächen vor.

Der Entschädigungsbetrag bzw. der Kaufpreis wird gemäß § 28 Abs. 4 BauGB unabhängig von den vertraglichen Vereinbarungen im vorliegenden Fall durch die Stadt bestimmt. Das Stadtmessungsamt hat für die Teilflächen von insgesamt ca. 36 m² einen Wert in Höhe von „Betrag 1 *)“ EUR ermittelt. Durch die Vermessung der Flächen können sich noch Veränderungen im Hinblick auf die Flächengröße und damit auf dem Kaufpreis ergeben.

Um die Abwicklung des Kaufvertrages vom 17.12.2021 nicht durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzögern, hat der Käufer zuletzt angeboten, die Flächen an die Landeshauptstadt Stuttgart weiter zu verkaufen. Der Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages - als milderes Mittel im Gegensatz zur Ausübung - ist im Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht terminiert. Durch einen freihändigen Erwerb der Teilflächen ergibt sich für die Landeshauptstadt Stuttgart kein wesentlicher Nachteil.

Sofern der Vertrag über den freihändigen Erwerb nicht innerhalb der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht beurkundet werden kann, wird das Vorkaufsrecht an den Teilflächen ausgeübt.

Im Falle einer Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Verkäufer gemäß § 467 Satz 2 BGB die Erstreckung des Vorkaufsrechts auf den gesamten Vertragsgegenstand des Kaufvertrages verlangen, soweit ein Festhalten an dem Kaufvertrag ohne die von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Teilflächen nicht zumutbar wäre. Anhaltspunkte für eine solche Unzumutbarkeit liegen jedoch nicht vor und wurden auch bisher nicht vorgebracht. Daher geht die Verwaltung davon aus, dass ein solches Verlangen nicht rechtmäßig gestellt werden kann. Grundsätzlich hat der Verkäufer im weiteren Verfahren jedoch die Möglichkeit, sein Verlangen zu stellen und dies zu begründen. Dann würde sich das Vorkaufsrecht, soweit dieses Verlangen zu Recht gestellt wird, auf den gesamten Kaufgegenstand zum ansonsten vereinbarten Kaufpreis („Betrag 2 *)“ EUR) erstrecken. In diesem Fall besteht jedoch die Möglichkeit, über die Ausübung neu zu entscheiden und einen entsprechenden Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt vorläufig „Betrag 1 *)“ EUR wird im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

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

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan Erwerbsflächen
- Anlage 2: Übersichtspläne städtisches Eigentum mit /Luftbild

<Anlagen>