

Stuttgart, 23.06.2021

Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flst. 1166/2 Neckarstraße 168 B der Gemarkung Stuttgart (-Ost) - Abwendung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	25.06.2021

Beschlussantrag

Es wird festgestellt, dass die Erklärung vom 08.06.2021 in Verbindung mit der Erklärung vom 11.06.2021 des „**Name 2**“ *), als Käufer des Grundstücks

Gemarkung Stuttgart (-Ost)

Flst. 1166/2

Neckarstraße 168 B

-: 266 m²

die Voraussetzungen gemäß § 27 Abs. 1 BauGB erfüllt und damit das Vorkaufsrecht erfolgreich abgewendet wurde.

Begründung

1. Sachstand

Das bebaute Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 03.02.2021 zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) von „**Name 1** *)“ an „**Name 2** *)“ verkauft.

Mitverkauft und im Kaufpreis inbegriffen ist ein genehmigter Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.12.2020 sowie ein genehmigtes Baugesuch betreffend den Einbau von 2 Wohnungen im Dachgeschoss und der denkmalrechtlichen Genehmigung für die Gesamtanierung. Gemäß Kaufvertrag stehen die 9 Wohnungen im Vertragsgegenstand leer. Die beiden Gewerbeeinheiten im Vertragsgegenstand sind vermietet. Mietverträge liegen der Verwaltung nicht vor.

Das Kaufgrundstück liegt in dem 2012 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Stuttgart 29 - Teilbereich Stöckach. Der Landeshauptstadt Stuttgart steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs.1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Grundstück zu. 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 11.02.2021 erteilt. Auf Antrag des Käufers gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 BauGB hat das Liegenschaftsamt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit Bescheid vom 18.03.2021 verlängert. Die Ausübungsfrist endete dadurch am 11.06.2021.

Einige der wesentlichen Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Stuttgart 29-Teilbereich Stöckach sind:

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensbezieher in größtmöglichem Umfang und unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Förderprogramme der Stadt und des Landes
- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien- und altengerechte Wohnungen
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat ein großes Interesse an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Erhalt des vorhandenen Mietwohnraums. Die im Gebäude vorhandenen Wohnungen sollen für einen längeren Zeitraum als Mietwohnungen für geringe und mittlere Einkommensbezieher erhalten werden. Das Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- eignet sich auf Grund seines hohen Anteils an Geschosswohnungsbau mit vielen einzelnen Wohnungen und der zentralen Lage zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Es soll langfristig verhindert werden, dass die Wohnungen nach erfolgter Sanierung als Eigentumswohnungen verkauft werden und dass die Mietpreise für die Mietwohnungen nach Modernisierung wesentlich erhöht werden.

2. Seitherige Beschlussfassung

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen hat der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits am 21.05.2021 (GRDrs 169/2021) zugestimmt und festgestellt, dass die vom Käufer bisher vorgelegten Abwendungserklärungen vom 16.03.2021 und 04.05.2021 die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen und das Vorkaufsrecht durch diese Erklärungen im Ergebnis nicht abgewendet wurde.

3. Ausübung des Vorkaufsrechts

Mit Ausübungsbescheid vom 02.06.2021 hat die Verwaltung das Vorkaufsrecht auf Grundlage der GRDrs 169/2021 fristwährend zum Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) ausgeübt.

Der Käufer hatte dennoch die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der gesetzlichen Ausübungsfrist bis 11.06.2021 durch die Vorlage einer weiteren Verpflichtungserklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB abzuwenden.

4. Abwendung des Vorkaufsrechts

Eine Abwendung ist entsprechend dem Schreiben des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 02.06.2021 dann möglich, wenn seitens des Käufers nachfolgende Zusagen verbindlich erklärt werden:

- unverzügliche Bereitstellung eines Anteils von 30 % der nach Modernisierung vorhandenen Bruttogrundfläche Wohnen für Sozialmietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz im Objekt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere die Antragstellung und die Belegung betreffend,
- Vorschlag, welche der momentan leerstehenden Wohnungen unter Berücksichtigung des ermittelten 30 %-Anteils für den geförderten Wohnraum und unter Berücksichtigung des im sozialen Wohnungsbau maximal zulässigen Ausstattungsstandards mit einer Bindungsfrist von 20 Jahren zur Verfügung gestellt werden.
- Erklärung, sollten die Wohnungen derzeit nicht bezugsfähig sein, deren Modernisierung unter Berücksichtigung der im sozialen Wohnungsbau maximal zulässigen Standards unverzüglich in die Wege geleitet wird.

Mit der Erklärung vom 08.06.2021 hat sich der Käufer hierzu entsprechend verpflichtet. Mit der zusätzlichen Erklärung vom 11.06.2021 hat sich der Käufer darüber hinaus verpflichtet, die Bindungsfrist von 20 Jahren auf 25 Jahre zu verlängern. Ferner hat er sich zusätzlich verpflichtet, der Landeshauptstadt Stuttgart für den gleichen Zeitraum ein städtisches Belegungsrecht zu gewähren, sollten die Wohnungen als Sozialmietwohnungen nicht förderfähig sein.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen beurteilt die beiden Erklärungen zusammen als ausreichend, um das Vorkaufsrecht abzuwenden. Damit werden für einen Zeitraum von 25 Jahren 30% der Bruttogrundfläche Wohnen im Objekt für Sozialmietwohnungen zur Verfügung gestellt. Im Falle, dass diese nicht förderfähig sein sollten, erhält die Landeshauptstadt Stuttgart für denselben Zeitraum ein Belegungsrecht. Somit sind Wohnungen für untere und mittlere Einkommensbezieher im Gebäude Neckarstr. 168 B gesichert, sodass dieses Sanierungsziel erfüllt wird.

Das Liegenschaftsamt schließt sich der Auffassung des Amts für Stadtplanung und Wohnen an. Die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 BauGB zur Abwendung des Vorkaufsrechts hat der Käufer damit erfüllt.

Mit Feststellung der wirksamen Abwendung gemäß § 27 BauGB entfallen die Rechtswirkungen der Ausübung des Vorkaufsrechts rückwirkend. Der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer „**Name 1 *)**“ und dem Käufer „**Name 2 *)**“ ist damit rechtswirksam zustande gekommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Ablehnung der Verpflichtungserklärungen dem Käufer Rechtsmittel sowohl gegen den Ausübungsbescheid wie auch gegen die Ablehnung der Abwendungserklärungen vom 08.06./11.06.2021 zustehen, welche er auch ausschöpfen wird. Da die Inhalte der Erklärungen entsprechend den Vorgaben der Stadt formuliert wurden, besteht bei deren Ablehnung ein nicht unerhebliches Prozessrisiko für die Landeshauptstadt Stuttgart.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Feststellung der wirksamen Abwendung des Vorkaufsrechts kommt ein rechts- wirksamer Kaufvertrag mit der Stadt nicht zustande. Ein Kaufpreis ist seitens der Stadt daher nicht zu entrichten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Abwendungserklärung vom 08.06.2021 mit Ergänzung vom 11.06.2021
(vertraulich - nur für die Mitglieder des WA *)

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

<Anlagen>