

Stuttgart, 19.07.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 25 m² des Flst. 792/3, Steinpilzweg 61 der Gemarkung Stuttgart-Birkach

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 25 m² des Grundstücks

Gemarkung Birkach

Flst. 792/3

Steinpilzweg 61
Gebäude- und Freifläche

-: 1.329 m²

zum vorläufigen Kaufpreis von

„Betrag 1 *)“ EUR

wird zugestimmt.

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

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 21.05.2021, UR Nr. 1166/2021 des Notars Ralf Trunk mit Sitz in Stuttgart, wurden das Grundstück Flst. 792/3, Steinpilzweg 61 in Stuttgart-Birkach zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 *)“ EUR von „Name 1 *)“ an „Name 2 *)“ veräußert.

Im Bebauungsplan 1964/55 ist u.a. eine Teilfläche von ca. 25 m² des Flst. 792/3 als Verkehrsfläche festgesetzt. Folglich besteht ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart an dieser Teilfläche. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist bis 07.08.2021 möglich.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 25 m² des Flst. 792/3, Steinpilzweg 61, Gemarkung Stuttgart-Birkach. Der Steinpilzweg wurde bereits reduziert ausgebaut. Die Parasolstraße soll ebenfalls reduziert ausgebaut werden. Hierfür muss voraussichtlich im Kreuzungsbereich zwischen Parasolstraße und Steinpilzweg die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Das Stadtmessungsamt hat festgestellt, dass für die als Hausgarten genutzte Teilfläche die Grundstücksqualität Baulandmehrfläche maßgeblich ist. Daher bewertet das Stadtmessungsamt die Teilfläche mit ca. 25 m² des Flst. 792/3, Steinpilzweg 61 mit einem „Betrag 3 *)“ EUR/m². Dadurch ergibt sich bei einer Fläche von ca. 25 m² eine Entschädigung in Höhe von vorläufig „Betrag 1 *)“ EUR. Durch die Vermessung der Fläche können sich noch Veränderungen bei der Flächengröße ergeben, der Betrag ist dann entsprechend anzupassen.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern.

Die Verkäuferin hat mitgeteilt, dass nach Ihrer Einschätzung die Teilfläche nicht zum Ausbau der Straßenführung benötigt wird. Aus jahrelanger Beobachtung heraus habe Sie festgestellt, dass auch große LKW-Fahrzeuge gut aus dem Steinpilzweg in die Parasolstraße Richtung Taldorferstraße und auch in umgekehrter Richtung aus der Parasolstraße in den Steinpilzweg einbiegen können.

Die Verwaltung sieht die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit als gerechtfertigt an. Die Parasolstraße wurde noch nicht endgültig entsprechend dem Bebauungsplan hergestellt. Nach heutigem Stand soll die Straße in einem reduzierten Querschnitt und mit einer Weiterführung des bestehenden Gehweges bis zum Steinpilzweg ausgebaut werden. Die Teilfläche des Flurstücks 792/3 wird dabei für den Ausbau des Gehweges benötigt. Das öffentliche Interesse am Ausbau überwiegt daher den Interessen der bisherigen Vertragsbeteiligten.

Die Verwaltung schlägt die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 25 m² des Grundstücks Flst.792/3, Steinpilzweg 61, Gemarkung Stuttgart-Birkach vor.

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 betroffene Teilfläche nicht zumutbar wäre. Anhaltspunkte für eine solche Unzumutbarkeit liegen jedoch nicht vor und wurden auch bisher nicht vorgebracht (der Käufer beabsichtigt die Neubebauung des Grundstücks). 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 zurechtgestellt wird, auf den gesamten Kaufgegenstand zum 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 „Betrag 1 *)“ EUR wird im Teilfinanzhaushalt 230-Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Luftbild

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

<Anlagen>