

Stuttgart, 29.04.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 410 m² des Flst. 3918/3, Windhalmweg 47,49 der Gemarkung S-Plieningen

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich | 07.05.2021 |

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 410 m² des Grundstücks

Gemarkung Plieningen

Flst. 3918/3

Windhalmweg 47, 49
Gebäude- und Freifläche

:- 2.380 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 03.03.2021, UR Nr. 03212/2021 des Notars Fabian Oberdorfer mit Sitz in Kornwestheim, wurden das Grundstück Flst. 3918/3, Windhalmweg 47,49 in Stuttgart-Plieningen zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 *)“ EUR von „Name 1 *)“ an „Name 2 *)“ veräußert.

Das Grundstück ist aktuell im nördlichen Bereich mit zwei Wohnhäusern und zwei Garagen bebaut.

Im Bebauungsplan 1967/63 „Wolfer II“ ist eine Teilfläche von ca. 405 m² des Flst. 3918/3 als Grünanlage mit Wegen festgesetzt. Folglich hätte ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart an dieser Teilfläche bestanden. Nach Feststellung des Amts für Stadtplanung und Wohnen ist dieses Vorkaufsrecht nicht ausübbar. Daher wurde hierüber bereits ein Negativzeugnis ausgestellt.

Da das Grundstück am Heidfeldbach gelegen ist und der Gewässerrandstreifen des Heidfeldbachs auf dem Grundstück verläuft, besteht darüber hinaus auch nach § 29 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WasserG BW) ein Vorkaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Ausübungsfrist endet am 17.05.2021.

Das Tiefbauamt empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 410 m² des Flst. 3918/3, Windhalmweg 47, 49 mit folgender Begründung:

„Zum Schutz des Gewässers ist das Tiefbauamt als Unterhaltungspflichtiger bestrebt, das Gewässer und seine Gewässerrandstreifen zu erwerben. Der südliche Teil des Flurstücks ist im Bebauungsplan 1957-63, „Wolfer II“ als Grünanlage mit Wegen beschrieben.“

Bei einer Ausübung nach § 29 Abs. 6 WasserG BW erfolgt diese zum (ggf. anteiligen) vereinbarten Kaufpreis. Maßgeblich für die Kaufpreisberechnung der Teilfläche ist der dem Kaufvertrag zugrundeliegende durchschnittliche Kaufpreis pro m². Bei einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt „Betrag 2 *)“ EUR ergibt sich bei einer Gesamtfläche des Grundstücks von 2.380 m² ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von „Betrag 3 *)“ EUR/m². Für die Teilfläche mit ca. 410 m² ergibt sich damit ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ EUR. Durch die Vermessung der Fläche können sich noch Veränderungen bei der Flächengröße ergeben, der Kaufpreis ist dann entsprechend anzupassen.

Die Verkäufer und der Käufer haben gegenüber dem Liegenschaftsamt mitgeteilt, dass grundsätzlich Einverständnis mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bestehe.

Gemäß § 29 Abs. 2 WasserG BW darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des öffentlichen Gewässers erforderlich ist. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird eine zielgerichtete Gewässerunterhaltung durch die Landeshauptstadt Stuttgart als Träger der Unterhaltungslast ermöglicht. Die Verwaltung sieht daher die Ausübung grundsätzlich als gerechtfertigt an. Nachdem der Käufer im vorliegenden Fall mitgeteilt hat, dass die Errichtung eines neuen Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück geplant ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dann auch eine Aufteilung nach WEG erfolgen wird. Diese könnte bei einem späteren Verkauf des Grundstücks eine Ausübung des Vorkaufsrechts ausschließen. Somit ist die Ausübung des Vorkaufsrechts geboten.

Die Verwaltung schlägt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 410 m² des Grundstücks Flst. 3918/3, Windhalmweg 47,49, Gemarkung Plieningen, vor.

Im Falle einer Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Eigentümer gemäß § 26 Abs. 6 Satz 3 WasserG BW die Übernahme der Restfläche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, diese Restfläche zu behalten. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 410 m² wird das Grundstück im Rahmen der Vermessung in drei Teilflächen zerlegt werden. Dadurch wird eine kleine Teilfläche deren Größe noch durch die Vermessung bestimmt werden muss, im südlichen Bereich des Grundstücks entstehen, die von der verbleibenden Restfläche abgetrennt ist. Es wird

vermutet, dass die Käuferin am Erwerb dieser kleinen Teilfläche kein Interesse hat und die Übernahme durch die Stadt verlangt. Im Übrigen liegen für die verbleibende Baufläche keine Anhaltspunkte für eine solche Unzumutbarkeit vor und wurde auch bisher nicht vorgebracht. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass ein solches Verlangen lediglich im Hinblick auf die kleine abgetrennte Teilfläche 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 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.

***) 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
Anlage 2: Luftbild

<Anlagen>