

Stuttgart, 19.07.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Teilgrundstück Flst. 7250/17, Vor dem Lauch der Gemarkung Stuttgart-Möhringen

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

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

Gemarkung Stuttgart-Möhringen

Flst. 7250/17

Vor dem Lauch

:- 97 m²

zum Kaufpreis von

„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 der in vorstehend Ziffer 1 genannten Flurstück zum Kaufpreis von

„Betrag 1 *)“ EUR

zugestimmt.

3. Der 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 28.05.2021, UR Nr. 1842/2021 S des Notars Dr. Sünner mit Sitz in Stuttgart wurde das Grundstück bestehend aus Flst. 7250/8, Vor dem Lauch 23, Flst. 7201/18, Schelmenwasenstraße, Flst. 7201/19, Schelmenwasenstraße, Flst. 7201/20, Schelmenwasenstraße, Flst. 7250/17, Vor dem Lauch und 78/682 Miteigentumsanteil an Flst. 7201/17, Schelmenwasenstraße in Stuttgart-Möhringen zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 *)“ EUR von „Name 1 *)“ an „Name 2 *)“ veräußert.

Im Bebauungsplan 1973/1 ist das Flst. 7250/17, Vor dem Lauch mit 97 m² als Verkehrs- und Grünfläche 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 16.08.2021 möglich.

Das Flst. 7250/17 wird derzeit als private Stellplätze genutzt und ist laut Kaufvertrag aktuell vermietet. Mietverträge liegen dem Liegenschaftsamt nicht vor.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Flst. 7250/17, Vor dem Lauch, Gemarkung Stuttgart-Möhringen. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2009 des aktuell laufenden Bebauungsplanverfahrens mö226 Gesamtgebiet Fasanenhof-Ost. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird diese Fläche benötigt um eine Erweiterung des Straßenraums zu gewährleisten. Die benachbarten Flurstücke, wie der gesamte Straßenraum und die Grünfläche im Süden sind bereits im städtischen Eigentum.

Das Stadtmessungsamt hat für die Stellplätze auf dem Flst. 7250/17, Vor dem Lauch einen Entschädigungswert in Höhe von „Betrag 3 *)“ EUR/Stellplatz ermittelt. Dadurch ergibt sich bei 6 Stellplätzen auf dem 97 m² großen Flurstück ein Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ EUR.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Die Käuferin hat mitgeteilt, dass sie bereit ist das Flurstück im Wege des freihändigen Erwerbs an die Landeshauptstadt Stuttgart zu verkaufen, damit die Abwicklung des Kaufvertrages vom 28.05.2021 nicht verzögert wird.

Durch einen freihändigen Erwerb des Flurstücks ergibt sich für die Landeshauptstadt Stuttgart kein Nachteil. Das Liegenschaftsamt schlägt daher den freihändigen Erwerb des Flurstücks zu den vom Stadtmessungsamt ermittelten Wert von vorläufig „Betrag 1 *)“ EUR vor. Der Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrags innerhalb der Ausübungsfrist ist vorgesehen.

Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages nicht rechtzeitig vor Ablauf der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts erfolgen, schlägt die Verwaltung die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Flst. 7250/17, Vor dem Lauch mit 97 m², Gemarkung Stuttgart-Möhringen vor.

Die Verwaltung sieht die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit als gerechtfertigt an.

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 das von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffene Flurstück 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 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 mit Ausübungsbereich

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

<Anlagen>