

Stuttgart, 08.02.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 19 m² des Flst. 293/3, Kächeleweg 6, Gemarkung Stuttgart-Riedenberg

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts

an einer Teilfläche von ca. 19 m² des Grundstücks

Gemarkung Stuttgart-Riedenberg

Flst. 293/3 Kächeleweg 6 -: 850 m²

zum Kaufpreis von

„Betrag 1“ *)

wird zugestimmt.

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

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

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 08.12.2020, UR Nr. 1046/2020 des Notars Dr. Sigel mit Sitz in Stuttgart, wurden das Grundstück Flst. 293/3 Kächeleweg 6 in Stuttgart-Riedenberg zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „**Betrag 2**“ *) veräußert.

Im Bebauungsplan 1971/64 ist eine Teilfläche von ca. 27 m² des Flst. 293/3 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 23.02.2021 möglich.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer reduzierten Teilfläche von ca. 19 m² des Flst. 293/3 Kächeleweg 6, Gemarkung Stuttgart-Riedenberg. Der Kächeleweg wurde reduziert ausgebaut und der Ausbaustand ist mit dem Widmungsplan identisch. Für den reduzierten Ausbau wurde eine Teilfläche von ca. 19 m² des Flst. 293/3 Kächeleweg 6 bereits in Anspruch genommen.

Das Stadtmessungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, hat festgestellt, dass es sich hierbei um die erstmalige bebauungsplanmäßige Erschließung des Baugrundstücks handelt, bei der keine Entschädigung anzusetzen wäre. Die Größe der Flächenabtretung liegt zudem unter dem bei einer Baulandumlegung üblichen Flächenabzug.

Daher bewertet das Stadtmessungsamt die Teilfläche mit ca. 19 m² des Flst. 293/3, Kächeleweg 6 mit einem „**Betrag 3**“ *). Dadurch ergibt sich bei einer Fläche von ca. 19 m² ein Kaufpreis in Höhe von vorläufig „**Betrag 1**“ *). Durch die Vermessung der Fläche können sich noch Veränderungen bei der Flächengröße ergeben, der Kaufpreis ist dann entsprechend anzupassen.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Der Verkäufer hat mitgeteilt, dass die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundene Zahlungsverzögerung bei der Abwicklung des Kaufvertrages vom 08.12.2020 problematisch wäre. Außerdem befürchtet der Verkäufer, dass der Käufer vom Vertrag zurücktreten werde. Im Übrigen hat der Verkäufer eingewandt, dass ein weiterer Ausbau der Straße erst erfolgen könne, wenn die Fläche des benachbarten Grundstücks ebenfalls im städtischen Eigentum steht.

Die Verwaltung sieht die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit dennoch als gerechtfertigt an. Die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehende Verzögerung bei der Abwicklung des Kaufvertrages muss bei Vorliegen eines Vorkaufsrechts hingenommen werden.

Die Verwaltung schlägt die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 19 m² des Grundstücks Flst. 293/3 Kächeleweg 6, Gemarkung Stuttgart-Riedenberg, 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. 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 zurecht gestellt wird, auf den gesamten Kaufgegenstand zum vereinbarten Kaufpreis („**Betrag 2**“ *) 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**“ *) wird im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Luftbild
Anlage 3: Ausübungsbereich

Finanzielle Auswirkungen

./.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Anlagen

<Anlagen>