

Stuttgart, 19.07.2021

## **Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> des Flst. 1420, Ruitlenstraße 6 der Gemarkung Stuttgart-Hofen**

### **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 einer Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> des Grundstücks

#### **Gemarkung Stuttgart-Hofen**

Flst. 1420

Ruitlenstraße 6  
Gebäude- und Freifläche

-: 397 m<sup>2</sup>

zum vorläufigen 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 Teilfläche zum vorläufigen Kaufpreis von

„Betrag 1 \*)“ EUR

zugestimmt.

3. 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 10.06.2021, UR Nr. L 859/2021 des Notars Luithlen mit Sitz in Leonberg, wurde das Grundstück Flst. 1420, Ruitlenstraße 6 in Stuttgart-Hofen zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 \*)“ EUR von „Name 1 \*)“ an „Name 2 \*)“ veräußert.

Im Bebauungsplan 1976/5 ist eine Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> (3,6 m<sup>2</sup>) des Flst. 1420 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 23.08.2021 möglich.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> des Flst. 1420, Ruitlenstr. 6, Gemarkung Stuttgart-Hofen. Durch den Erwerb der Teilfläche soll eine wichtige Sichtbeziehung zwischen den Verkehrsteilnehmern der Ruitlenstraße und dem Gehweg 48 auf Flst. 1499 gesichert werden. Der Ausbau der Ruitlenstraße ist derzeit für die Zukunft nicht geplant. Die heutige verkehrliche Begegnungssituation stellt keine Probleme dar, jedoch könnte im Falle der Neubebauung des Flurstücks eine Nebenanlage bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, wodurch die wichtige Sichtbeziehung entfallen könnte. Dies soll durch den Erwerb der Teilfläche verhindert werden. Zur Sicherung der Sichtbeziehung soll die Fläche links der bestehenden privaten Mauer bis zum Rabattenstein des Gehweggrundstückes Flst. 1499 von der Stadt erworben werden.

Das Stadtmessungsamt hat die Teilfläche mit ca. 4 m<sup>2</sup> des Flst. 1420, Ruitlenstr. 6 mit einem „Betrag 3 \*)“ EUR/m<sup>2</sup> bewertet. Dadurch ergibt sich bei einer Fläche von ca. 3,6 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis in Höhe von vorläufig „Betrag 1 \*)“ EUR. 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. Die Käufer haben mitgeteilt, dass die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehende Verzögerung bei der Abwicklung des Erstvertrages für die Käufer problematisch ist.

Die Käufer beabsichtigten laut Kaufvertrag nach Eigentumserwerb den Vertragsgegenstand in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen. Nach einer Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum wäre die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem späteren Verkaufsfall gemäß § 24 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Die Verwaltung schlägt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flst. 1420, Ruitlenstraße 6, Gemarkung Stuttgart-Hofen, im vorliegenden Verkaufsfall vor.

Die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehende Verzögerung bei der Abwicklung des Kaufvertrages muss bei Vorliegen eines Vorkaufsrechts hingenommen werden. Um die Verzögerung bei der Abwicklung des Kaufvertrages vom 10.06.2021 möglichst gering zu halten, hat die Verwaltung den Käufern angeboten, die Teilfläche des Grundstücks als Alternative zur Ausübung des Vorkaufsrechts im Wege durch Abschluss eines Kaufvertrages zu erwerben. Die Käufer haben mitgeteilt, zum

Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages einverstanden zu sein. Der Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrags ist vor Ablauf der Ausübungsfrist vorgesehen.

Durch einen freihändigen Erwerb der Teilfläche des Grundstücks ergibt sich für die Landeshauptstadt Stuttgart kein Nachteil. Das Liegenschaftsamt schlägt daher den freihändigen Erwerb der Teilfläche des Grundstücks zu den vom Stadtmessungsamt ermittelten Wert von vorläufig „Betrag 1 \*)“ EUR vor.

Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages nicht rechtzeitig vor Ablauf der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts erfolgen, wird das Vorkaufsrecht ausgeübt. 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 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 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/Bebauungsplan

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

<Anlagen>