

Stuttgart, 18.05.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 24 m² des Flst. 129, Buchauer Str. 25, der Gemarkung Stuttgart (-Wangen)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	21.05.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 24 m² des Grundstücks

Gemarkung Stuttgart

Flst. 129

Buchauer Straße 25

-: 140 m²

zum vorläufigen Kaufpreis von

„Betrag 1 *)“ EUR

wird zugestimmt.

2. Der vorläufige Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 *)“ EUR wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782- Erwerb von unbeweg-lichem Anlagevermögen, finanziert.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 13.04.2021, UR Nr. 1167/2021 B des Notars Bernd Benz mit Sitz in Stuttgart, wurden das Grundstück Flst. 129, Buchauer Str. 25 in Stuttgart-Wangen zusammen mit der im Grundbuch eingetragenen Laufgerechtigkeit zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „Betrag 2 *)“ EUR von „Name 1 *)“ an „Name 2 *)“ veräußert.

Im Bebauungsplan 1969/24 ist eine Teilfläche von ca. 24 m² des Flst. 129 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 19.06.2021 möglich.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück ragt aktuell über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche hinaus. Von einem Abriss des Gebäudes ist auf Grundlage des Kaufvertrages jedoch nicht auszugehen.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts an der gesamten Teilfläche von ca. 24 m² des Flst. 129, Buchauer Str. 25, Gemarkung Stuttgart (-Wangen) mit folgender Stellungnahme:

„Bei einer Teilfläche des o.g. Grundstücks handelt es sich um eine gem. B-Plan 1969/024 festgesetzte Verkehrsfläche. Dies stellt das letzte Teilstück für den Gehweg, wie er an der Südseite der Buchauer Straße geplant ist, dar. Bis zum Nachbargebäude Nr. 23 besteht dieser Weg bereits.“

Das Stadtmessungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, hat den Bodenwert mit „Betrag 3 *)“ EUR/m² festgestellt. Nachdem die Fläche die Qualität von baulich nicht aktivierbarer Mehrfläche vorliegt, ist für die Teilfläche 1/5 des Bodenwerts in Höhe von „Betrag 4 *)“ EUR/m² anzusetzen. Für die Teilfläche mit ca. 24 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.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Der Verkäufer hat mitgeteilt, dass er mit der Versiegelung der Fläche durch den Ausbau des Gehwegs nicht einverstanden ist, da die Fläche damit als Lebensraum für Blütenpflanzen, Gräser und Kleintiere verloren gehen würde. Nach Auffassung des Verkäufers bestehe am Bau des Gehwegs kein Bedarf, da der bereits bestehende Gehwegbereich vor den Nachbargebäuden nicht von Fußgängern genutzt werde. Damit sei die Bauplanung überflüssig. Darüber hinaus hat der Verkäufer darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahmen das Kellergestein des über 200 Jahre alten feuchten Kellerfundament austrocknen könnte. Dadurch sei der Feuchtigkeitsbestand sowie die Stützfunktion des Hauses gefährdet. Darüber hinaus befinden sich an der Gebäudeseite zwei Eingangstüren, weshalb der Bau zweier Treppen notwendig wäre, die den Gehweg wiederum verengen und nicht nutzbar machen würde. Zudem sei es eventuell notwendig eine unter dem Ausübungsbereich verlaufende Gasleitung tiefer zu legen.

Der Käufer hat sich zum Sachverhalt nicht geäußert.

Die Verwaltung sieht die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit als gerechtfertigt an. Das Vorbringen des Käufers ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht geeignet, der Ausübung des Vorkaufsrechts die Rechtfertigung zu entziehen. Der Bau des Gehwegs ist nach Einschätzung der Verwaltung an dieser Stelle erforderlich und im Interesse der Allgemeinheit. Die Interessen des Eigentümers des Flst. 129, Buchauer Straße 25, werden bei Umsetzung der Baumaßnahme berücksichtigt. Das Bestandgebäude muss für die Herstellung des Gehwegs nicht abgerissen werden, da die lichte Höhe der überstehenden Gebäudeecke mehr als 2,5m (gemessen im Straßenpanorama) ist und somit der Gehweg auch bei Erhalt des Gebäudes realisierbar ist.

Die Verwaltung schlägt deshalb die Ausübung des Vorkaufsrechts an der Teilfläche von ca. 24 m² des Grundstücks Flst. 129, Buchauer Str. 25, Gemarkung Stuttgart (-Wangen) 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 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 Haushaltsjahr 2021 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
Anlage 3: Ausübungsbereich

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

<Anlagen>