

Stuttgart, 08.02.2021

Erwerb/Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche des Flst. 12227/4 Im Falkenrain der Gemarkung Stuttgart (-Nord)

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

1. Zur Vermeidung der Ausübung des Vorkaufsrechts wird

dem freihändigen Erwerb einer Teilfläche von ca. 89 m² des Grundstücks

Gemarkung Stuttgart (-Nord)

Flst. 12227/4 Im Falkenrain -: 110 m²

zum vorläufigen Kaufpreis von

„Betrag 1“ *)

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“ *)

zugestimmt.

3. Der vorläufige 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 15.12.2020, UR 5172/2020 O des Notars Harald Ohnleiter mit Sitz in Stuttgart, wurden die Grundstücke Flst. 12227/3 Holbeinweg 37 und Flst. 12227/4 Im Falkenrain in Stuttgart-Nord zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „**Betrag 2**“ *) veräußert.

Im Bebauungsplan 1977/3 ist für eine Teilfläche von ca. 89 m² des Grundstücks Flst. 12227/4 Im Falkenrain Verkehrsfläche festgesetzt. Folglich besteht ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an dieser Teilfläche zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist bis 22.02.2021 möglich.

Am Kaufgegenstand Flst. 12227/3 Holbeinweg 37 besteht kein ausübbares Vorkaufsrecht. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt für den Vertragsgegenstand Flst. 12227/4 Im Falkenrain die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 89 m² aus Gründen der Verkehrssicherheit. Der Ausbau des Holbeinwegs ist innerhalb der nächsten 5 Jahre geplant.

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Die Vertragsparteien haben keine Einwendungen gegen den Erwerb der Teilfläche des Grundstücks mitgeteilt. Daher sieht die Verwaltung die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit als gerechtfertigt an.

Das Stadtmessungsamt hat für die Teilfläche von ca. 89 m² des Flst. 12227/4 Im Falkenrain einen Kaufpreis in Höhe von insgesamt vorläufig „**Betrag 1**“ *) ermittelt. Durch die Vermessung der Teilfläche können sich noch Veränderung der Flächengröße ergeben, der Kaufpreis ist dann entsprechend anzupassen.

Um die Abwicklung des Kaufvertrages vom 15.12.2020 nicht durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzögern, hat der Käufer angeboten, die Teilfläche des Grundstücks an die Landeshauptstadt Stuttgart zu verkaufen. Der Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages ist am 17.02.2021 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**“ *) vor.

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

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**“ *) 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 vorläufige 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>