

Stuttgart, 11.02.2021

**Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück Flst. 574/4
Charlottenstraße 26, Rosenstraße 45 der Gemarkung Stuttgart (-Mitte)**

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

1. Der preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück

Gemarkung Stuttgart (-Mitte)

Flst. 574/4 Charlottenstraße 26, Rosenstraße 45 -: 471 m²

zum Kaufpreis von

„Betrag 1“ *)

wird zugestimmt.

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

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

Begründung

Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 07.01.2021 zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 2**“ *) verkauft.

Der Kaufvertrag ist beim Amt für Stadtplanung und Wohnen am 08.01.2021 eingegangen. Nachdem die Ausübung binnen 2 Monaten zu erfolgen hat, endet die Ausübungsfrist am 08.03.2021.

Das Kaufgrundstück liegt im Geltungsbereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 04 - Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße-“). Der Landeshauptstadt Stuttgart steht deshalb ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB an dem Grundstück zu.

Der Abschluss des Kaufvertrages vom 07.01.2021 ist nunmehr der vierte Versuch der Verkäufer, das Grundstück Flst. 574/4, Charlottenstr. 26, Rosenstr. 45 an die Käuferin zu verkaufen.

Beim ersten Verkaufsfall Anfang 2020 wurde zwischen den Käufern und der Landeshauptstadt Stuttgart zur Abwendung der Vorkaufsrechtsausübung eine Abwendungsvereinbarung getroffen. In der Vereinbarung sollte sich der Käufer dazu verpflichten die für die Gebäude bestehende Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen zu erhalten. Durch anschließende Rückabwicklung des Kaufvertrages von den Kaufparteien ist die getroffene Vereinbarung jedoch unwirksam geworden.

Mit Kaufvertrag vom 22.06.2020 wurde das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 3**“ *) erneut verkauft. Aus dem Kaufvertrag ergab sich, dass der Neubau eines Geschäfts- und Bürogebäudes geplant war. Aus diesem Grund wurde eine weitere Abwendungsvereinbarung von der Verwaltung abgelehnt. Die Wertermittlung des Stadtplanungsamtes, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, ergab einen Wert im Bestand in Höhe von „**Betrag 1**“ *). Das Amt für Stadtplanung und Wohnen hat die Ausübung des Vorkaufsrechts empfohlen.

Das Vorkaufsrecht wurde daraufhin preislimitiert zum Preis von „**Betrag 1**“ *) ausgeübt. In der Folge sind die Verkäufer gemäß § 28 Abs. 3 BauGB form- und fristgerecht vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Mit Kaufvertrag vom 30.10.2020 wurde das Grundstück erneut zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 4**“ *) an den damaligen Käufer verkauft. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer auf dem Grundstück innerhalb der nächsten 3 Jahre ein Büro- und Geschäftsgebäude zu errichten.

Das Vorkaufsrecht wurde nach erneuter Empfehlung der Ausübung durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen mit Bescheid vom 09.12.2020 wieder preislimitiert zum Preis von „**Betrag 1**“ *) ausgeübt. Die Verkäufer sind daraufhin abermals gemäß § 28 Abs. 3 BauGB form- und fristgerecht vom Vertrag zurückgetreten.

Der aktuelle Kaufvertrag enthält eine Bauverpflichtung zur Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes innerhalb von 3 Jahren. Die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes ist mit den Zielen im SVG Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße nicht vereinbar. Zentrales Ziel des Stadterneuerungsvorranggebiets Nr.04 ist die Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion. Durch die beabsichtigte Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück ist die heute vorhandene

Wohnnutzung akut gefährdet. Ferner enthält der Kaufvertrag eine Verpflichtung, den Kaufgegenstand 10 Jahre lang im Eigentum zu halten und nicht an Dritte zu veräußern. Die Verkäufer haben das Recht im Falle eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung das Grundstück zurückzukaufen (bezahlter Kaufpreis ohne Zinsentschädigung), was durch eine entsprechende Vormerkung gesichert wird. Ferner sieht der Kaufvertrag alternativ bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe von („**Betrag 6**“ *) vor.

Auf Grund der unveränderten Umstände hält das Amt für Stadtplanung und Wohnen an der Ausübung des Vorkaufsrechts mit folgender Begründung fest:

„Das genannte Grundstück liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 04 Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße, verbunden mit einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB. Die Satzung trat am 7. Dezember 2012 in Kraft.

Aus den Zielen für das Stadterneuerungsvorranggebiet lassen sich die Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion im Quartier ableiten. Weiterhin werden die Belegung der Erdgeschosszonen und die Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen (Sanierung Stuttgart 4 -Bohnenviertel-) zur nachhaltigen Sicherung der bisherigen Sanierungsziele und -erfolge angestrebt.

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nennt als Ziel des Vorkaufsrechts insbesondere die Stabilisierung bzw. Aufwertung der Gebietsstruktur sowie die Fortsetzung und Ergänzung bisher erfolgter Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der bisherigen Sanierungsziele und -erfolge.

Vor allem mit dem letztgenannten Aspekt lässt sich die Ausübung des Vorkaufsrechts begründen.“

Die Verwaltung schlägt deshalb erneut die preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts zum Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) vor.

Eine preislimitierte Ausübung eines Vorkaufsrechts kommt in Betracht, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Im aktuellen Verkaufsfall liegt der Kaufpreis („**Betrag 2**“ *) deutlich über dem ermittelten Verkehrswert („**Betrag 1**“ *).

Im Falle der preislimitierten Ausübung können die Verkäufer erneut vom Kaufvertrag gemäß § 28 Abs. 3 BauGB zurücktreten oder aber gerichtlich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgehen. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass das Gericht die Ausübung des Vorkaufsrechts als rechtmäßig bestätigt, jedoch die Preislimitierung korrigiert. Das Vorkaufsrecht wäre dann zu dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis von „**Betrag 2**“ *) zustande gekommen.

Im Falle des Rücktritts gem. § 28 Abs. 3 BauGB muss die Landeshauptstadt Stuttgart die Kosten des Vertrages auf Grundlage des limitierten Kaufpreises erstatten (voraussichtlich „**Betrag 5**“ *).

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Kaufvertrag zwischen den Verkäufern und der Landeshauptstadt Stuttgart mit dem Inhalt des Erstvertrages zustande. Dieser Vertrag enthält wie vorstehend genannt, eine strafbewährte Bauverpflichtung, deren Nichteinhaltung entweder eine Vertragsstrafe in Höhe von („**Betrag 6**“ *) oder ein Rückkaufsrecht des Verkäufers auslöst.

Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich bei der Nachzahlungsverpflichtung um eine versteckte weitere Kaufpreiszahlung handelt und das Rückkaufsrecht alternativ vereinbart wurde, um die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt Stuttgart zu verhindern bzw. die Ausübung zu erschweren.

Die Bauverpflichtung ist aus Sicht der Verwaltung unwirksam, da diese den städtebaulichen Zielen der SVG-Satzung entgegensteht. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass die Landeshauptstadt Stuttgart die Bauverpflichtung doch gegen sich gelten lassen muss und im Falle des Verstoßes entweder die Strafzahlung in Höhe von („**Betrag 6**“ *) zu leisten hat oder aber das Objekt zurückübertragen muss.

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.

Sollte in einem gerichtlichen Verfahren die Preislimitierung für nicht zulässig erachtet werden, wäre ein Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 2**“ *) zu bezahlen.

Sofern die strafbewährte Bauverpflichtung rechtmäßig abgeschlossen wurde und die Stadt diese übernehmen muss, ist aufgrund der aktuell nicht beabsichtigten Realisierung des Bauvorhabens eine Vertragsstrafe in Höhe von „**Betrag 6**“ *) zu bezahlen.

Im Falle des Rücktritts gem. § 28 Abs. 3 BauGB muss die Landeshauptstadt Stuttgart die Kosten des Vertrages auf Grundlage des limitierten Kaufpreises erstatten (voraussichtlich „**Betrag 5**“ *).

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Luftbild

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>