

Stuttgart, 09.04.2021

Entscheidung über die Ausübung eines Wiederkaufsrechts an dem Grundstück Flst. 7416/4 Geißeichstraße 9 A in Stuttgart-West

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich | 23.04.2021 |

Beschlussantrag

1. Die Frist zur bezugsfertigen Herstellung einer Doppelhaushälfte auf dem unbebauten ehemals städtischen Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-West

Flst 7416/4 Geißeichstraße 9A : 4 a 70 m²

wird bis 31.12.2022 verlängert.

2. Sofern das Wohnhaus bis 31.12.2022 tatsächlich nicht bezugsfertig erstellt wurde, wird die Verwaltung wird beauftragt, das Wiederkaufsrecht zum damaligen Kaufpreis zuzüglich der anerkannten Aufwendungen, die dem damaligen „**Käufer**“ *) ggf. im Zusammenhang mit dem Bau bereits entstanden sind, ausüben.
3. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird der Wiederkaufspreis i.H.v. „**Betrag 1**“ *) zzgl. der im Zusammenhang mit dem Bau bereits entstandenen anerkannten Aufwendungen im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000 – Immobilien, AuszGr. 782 – Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen finanziert.

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

Begründung

Sachverhalt

Der Wohnbauplatz, Grundstück Flst 7416/4 Geißeichstraße 9A in Stuttgart-West, wurde mit Kaufvertrag vom 23.01.2014 an den „**Käufer**“ *) im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) verkauft. Der Verkehrswert betrug damals „**Betrag 2**“ *) .

Im Kaufvertrag hat sich der „**Käufer**“ *) dazu verpflichtet, mit dem Bau bis zum 01.07.2015 zu beginnen und bis zum 31.12.2016 auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte bezugsfertig zu erstellen. Der Stadt steht für den Fall, dass der Käufer die Überbauungsfrist bzw. die Frist für den Baubeginn aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht einhält oder wenn das Grundstück weiterveräußert oder die Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten begründet wird, ein Wiederkaufsrecht zu. Eine entsprechende Eigentumsvormerkung für die Stadt wurde im Grundbuch eingetragen. Die Baugenehmigung und die Baufreigabe lagen seit April 2017 vor.

Aufgrund familiärer Schicksalsschläge und Krankheit der beiden Geschäftsführer und Firmeninhabern konnte der „**Käufer**“ *) die Bauverpflichtung bislang nicht einhalten. Dazu kamen diverse Probleme im Zuge des Bauantrags, die einer gerichtlichen Entscheidung bedurften, ein Wechsel der Baufirma und nachbarrechtliche Konflikte.

Die Fristen für den Baubeginn und für die bezugsfertige Erstellung des Gebäudes konnten daher nicht eingehalten werden und wurden seitens des Liegenschaftsamtes aufgrund der besonderen Umstände verlängert, zuletzt bis 31.12.2020 (Baufertigstellung). Aufgrund der gesundheitlichen Situation von „**Name 1**“ *) konnte mit dem Bau der Doppelhaushälfte jedoch weder begonnen noch dieser fertiggestellt werden.

Nach Mitteilung der neuen Baufirma, der „**Name 2**“ *), wurde das streitige Verfahren mit dem Nachbarn durch einen Abweisungsbescheid des Regierungspräsidiums im Oktober 2020 beendet. Klage wurde innerhalb der gesetzlichen Frist nicht erhoben. Ein risikoloser Baubeginn war daher frühestens im Dezember 2020, also nach Beendigung des Verfahrens möglich und zumutbar gewesen. Nachdem nun Rechtssicherheit bestehe, beabsichtigt der „**Käufer**“ *) das Bauvorhaben zu realisieren. Mit dem Baubeginn soll gleich nach behördlicher Freigabe begonnen werden, die bezugsfertige Erstellung soll spätestens zum 31.12.2022 erfolgen.

Bevor mit der Werkplanung, Statik und bauvorbereitenden Maßnahmen jedoch begonnen wird, ist die Verlängerung der Bauverpflichtung bis 31.12.2022 und die entsprechende Anpassung der kaufvertraglichen Regelungen incl. der Anpassung/Verlängerung der Fristen aus der Altlastenregelung erforderlich.

Einschätzung der rechtlichen Situation und weiteres Vorgehen

Auf die nachbarrechtlichen Einwendungen und den Verlauf des streitigen Verfahrens hatte der „**Käufer**“ *) keinen Einfluss. Dem Käufer kann nicht zur Last gelegt werden, dass das Verfahren erst Ende 2020 beendet wurde. Auch wäre ein vorheriger Baubeginn für den Käufer unzumutbar bzw. mit hohem Risiko verbunden gewesen. Nachdem das streitige Verfahren mit dem Nachbarn erst im Oktober 2020 beendet werden konnte und auf Grund der gesundheitlichen und familiären Umstände sowie der

bisher vom „**Käufer**“ *) getätigten Planungen, ist die Ausübung des Wiederkaufsrechts bzw. des Rücktrittsrechts unverhältnismäßig. Einer letztmaligen Verlängerung der Bauverpflichtung (Bezugsfertigkeit spätestens 31.12.2022) sollte daher aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Eine weitere Fristverlängerung ist jedoch ausgeschlossen. Sollte die Bauverpflichtung erneut, aus welchen Gründen auch immer, nicht eingehalten werden und die Doppelhaushälfte bis 31.12.2022 nicht bezugsfertig erstellt sein, wird die Stadt das Wiederkaufsrecht ausüben. Der Wiederkaufspreis berechnet sich, wie im Kaufvertrag vom 23.01.2014 vereinbart, aus dem 2014 bezahlten Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ *) zuzüglich der nachgewiesenen und anerkannten Aufwendungen, die der „**Käufer**“ *) im Zusammenhang mit dem Bau entstanden sind (z.B. Planungsleistungen etc.).

Das Stadtmessungsamt hat den Verkehrswert des Bauplatzes aktuell mit „**Betrag 3**“ *) ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird der Wiederkaufspreis i.H.v. „**Betrag 1**“ *) zzgl. der im Zusammenhang mit dem Bau bereits entstandenen anerkannten Aufwendungen im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000 – Immobilien, AuszGr. 782 – Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen finanziert.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage 1 Lageplan

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

--

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

<Anlagen>