

Stuttgart, 10.02.2021

Ausübung des Vorkaufsrechts an Flst. 248/2, Happoldstraße und an einer Teilfläche von ca. 30 m² des Flst. 249, Happoldstr. 33 A, jeweils in Stuttgart-Feuerbach

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an

a) einer Teilfläche von ca. 30 m² des Grundstücks
Flst. 248/2 Happoldstraße - : 42 m²

und

b) an der Teilfläche von ca. 30 m² des Grundstücks
Flst. 249 Happoldstraße 33 A - : 425 m²

jeweils der Gemarkung Feuerbach (Gesamtfläche ca. 60 m²)

zum Kaufpreis von insgesamt vorläufig

„Betrag 1“ *)

wird zugestimmt.

2. Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt vorläufig **„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 04.12.2020, UR 4323/2020 des Notars Dr. Felix Kübler mit Sitz in Stuttgart wurden die Grundstücke Flst. 249 Happoldstraße 33A, Flst. 248/2 Happoldstraße und Flst. 248/1 Happoldstraße in Stuttgart-Feuerbach mit einer Gesamtläche von 511 m² zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von „**Betrag 2**“ *) veräußert.

Im Bebauungsplan 1967/72 ist eine Teilfläche von ca. 28 m² des Grundstück Flst. 248/2 und eine Teilfläche von ca. 30 m² des Flst. 249 jeweils als Verkehrsfläche (Staffel) festgesetzt. Im Bebauungsplan 1998/6 ist darüber hinaus eine Teilfläche von ca. 2 m² des Grundstücks Flst. 248/2 als Verkehrsfläche festgesetzt. Folglich besteht für diese Teilflächen ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist bis 15.02.2021 möglich.

Ziel der Verkehrsplanung ist der flächendeckende Ausbau eines Fußwegnetzes. So soll ein engmaschiges und gut dimensioniertes Wegenetz entstehen. Das Fußwegnetz soll in besiedelten Gebieten eine Maschenweite von maximal 100 – 150 m aufweisen. Eine wichtige Verbindungsfunktion im Netz haben die ca. 400 bereits bestehenden Staffeln. Auch ein Ausbau von planungsrechtlich gesicherten Stafferverbindungen wird angestrebt, sofern sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den genannten Flächen, damit entsprechend den vorstehenden verkehrsplanerischen Zielen die Stafferverbindung zwischen Fahrionstraße und Happoldstraße innerhalb der nächsten 5 Jahren ausgebaut werden kann. Dadurch soll die Verbindung für Fußgänger verbessert werden, die seither Umwege in Kauf nehmen mussten.

Das Stadtmessungsamt hat für die Teilfläche von ca. 30 m² des Flst. 248/2 Happoldstraße einen Wert in Höhe von „**Betrag 3**“ *) ermittelt. Für die Teilfläche mit ca. 30 m² des Flst. 249 Happoldstr. 33 A wurde ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 4**“ *) ermittelt. Durch die Vermessung der Flächen können sich noch Veränderungen im Hinblick auf die Flächengröße und damit auf dem Kaufpreis für diese Flächen ergeben. Auf Grundlage der Wertermittlung ergibt sich ein vorläufiger Kaufpreis für beide Flächen in Höhe von insgesamt „**Betrag 1**“ *).

Das Liegenschaftsamt hat den bisherigen Vertragsparteien die Gelegenheit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern. Diese haben mitgeteilt, dass der Zugang zum Gebäude Happoldstraße 33 A nur durch eine befristete Grunddienstbarkeit zulasten des benachbarten Grundstücks Flst. 248 Happoldstraße 33 gesichert ist. Für die Zukunft müsse der Käufer deshalb einen neuen Zugang zum Gebäude Happoldstraße 33 A schaffen. Ein neuer Zugang zum Gebäude Happoldstraße 33 A könne nur über die Happoldstraße und durch Errichtung einer neuen Treppe auf dem Grundstück Flst. 248/2 und der Teilfläche des Flst. 249 erfolgen. Die bisherigen Vertragsparteien haben Bedenken, dass die von der Landeshauptstadt Stuttgart geplante Treppe nicht rechtzeitig durch die Stadt hergestellt wird. Außerdem befindet sich auf dem Flst. 248/2, Happoldstraße derzeit der Müllplatz für das Gebäude Happoldstraße 33 A. Eine andere Möglichkeit der Unterbringung der Mülltonnen in Straßennähe sei nach Angaben der bisherigen Vertragsparteien nicht möglich.

Die geplante Errichtung der Treppe auf Kosten der Landeshauptstadt Stuttgart stellt grundsätzlich für die Käufer auch einen Vorteil dar. Die öffentliche Treppe könnte zukünftig auch als Zugang zum Gebäude Happoldstraße 33A genutzt werden.

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant den Ausbau innerhalb der nächsten 5 Jahre. Die beim Käufers verbleibende Restfläche des Grundstücks Flst. 248/2, Happoldstraße, kann für den erforderlichen Müllplatz genutzt werden.

Daher sieht die Verwaltung die Ausübung im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit als gerechtfertigt an. Die Verwaltung schlägt die Ausübung des Vorkaufsrechts an den beiden Teilflächen 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 zurecht gestellt 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 Kaufpreis in Höhe von insgesamt vorläufig „**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>