

Stuttgart, 26.06.2023

**Vorkaufsrecht über das Grundstück Flst. 895/7, Oberrnitzstraße 8,  
Gemarkung Stuttgart-Ost  
Annahme der Abwendungserklärung**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	30.06.2023

**Beschlussantrag**

1. Es wird festgestellt, dass „Name 3 \*)“ als Käufer des unter Ziffer 2 genannten Grundstücks eine Erklärung gemäß § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Abwendung des Vorkaufsrechts abgegeben hat.
2. Der Annahme der als Anlage beigefügten Abwendungserklärung über das Grundstück

**Gemarkung Stuttgart (Ost)**

Flst. 895/7 Oberrnitzstraße 8 - : 752 m<sup>2</sup>

wird zugestimmt.

**Begründung**

Mit Kaufvertrag vom 21.07.2022 wurde das Grundstück von „Name 1 \*)“ und „Name 2 \*)“ an „Name 3 \*)“ zu einem Kaufpreis in Höhe von „Betrag 1 \*)“ verkauft.

Das Grundstück liegt in dem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-. Der Landeshauptstadt Stuttgart stand daher ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB an dem Grundstück zu.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat gemäß Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 17.02.2023 (abgeänderter Beschlussantrag zu GRDrs 97/2023) mit Bescheid vom 20.02.2023 das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Der Käufer kam daraufhin anwaltlich vertreten auf die Landeshauptstadt Stuttgart zu. Er kündigte die Abgabe einer Abwendungserklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB an. Der Käufer wurde darüber informiert, dass Ziel der Ausübung die dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bzw. Wohnraum für besondere soziale Bedarfsgruppen ist. Es wurde in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt, dass die Annahme einer Abwendungserklärung nur in Betracht komme, wenn diese u. a. den Nachweis eines dauerhaften Mietvertrags mit der Betreibergesellschaft des Sozialhotels sowie eine entsprechende Sicherung enthalte.

Der Käufer hat mit anwaltlichem Schreiben vom 27.04.2023 fristgemäß eine Abwendungserklärung vorgelegt. Darin verpflichtet er sich, das Grundstück weiterhin entsprechend den in der Sanierungssatzung „Stuttgart 29 – Teilbereich Stöckach“ bestimmten Zielen und Zwecken zu verwenden. In Erfüllung dieser Verpflichtung und zur Sicherung der Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart räumt der Käufer der Stadt verschiedene Rechte ein.

Zur Sicherung der aktuellen Nutzung als Sozialhotel wird der Käufer eine Mieterdienstbarkeit i.S.v. § 1090 Abs.1 BGB zugunsten des Mieters „Name 4“ \*) im Grundbuch eingetragen. Zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart wird eine Benützungsdienstbarkeit als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die alle anderen Nutzungen außer einer Nutzung als Wohnraum für besondere soziale Bedarfsgruppen ausschließt. Die Landeshauptstadt Stuttgart erhält außerdem ein Anmietrecht für den Fall der Beendigung des derzeitigen Mietverhältnisses mit dem Mieter „Name 4“ \*).

Nach Prüfung der Abwendungserklärung durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen wurde der Käufer gebeten einen eintragungsfähigen Formulierungsvorschlag hinsichtlich einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Sinne von § 1090 Abs. 1 BGB vorzulegen. Der Käufer hat einen eintragungsfähigen Text vorgelegt. Dieser wurde vom Amt für Stadtplanung und Wohnen geprüft und nicht beanstandet.

Bei einer Nichtannahme der Abwendungserklärung ist damit zu rechnen, dass der Käufer den Rechtsweg weiter beschreitet. Ein Antrag auf gerichtliche Feststellung, ob das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt wurde, liegt bereits vor und würde mit der Annahme der Abwendungserklärung zurückgenommen werden. Bei einer Nichtannahme der Abwendungserklärung wird der Antrag sicher dahingehend ergänzt, gerichtlich festzustellen, ob bzw. dass die Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam abgewendet worden ist. Da der Käufer das Grundstück entsprechend den Sanierungszielen nutzt und diese Nutzung durch die Verpflichtungserklärung sichergestellt ist, ist das Prozessrisiko für die Landeshauptstadt Stuttgart in einem solchen Prozess als hoch einzuschätzen.

Die Annahme der als Anlage beigefügten Abwendungserklärung ist für die Landeshauptstadt Stuttgart daher vorteilhaft. Ein Prozessrisiko wird vermieden. Durch die Annahme der Abwendungserklärung kann die Landeshauptstadt Stuttgart sicherstellen, dass das Objekt Oberrnitzstraße 8 sowie die Objekte Landhausstraße 2, Brunnenstraße 27 und Heilbronner Straße 99A weiterhin über einen Betreiber der Wohnungsnotfallhilfe zur Belegung zur Verfügung gestellt werden. Durch die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann die Stadt sicherstellen, dass eine Nutzung des Grundstücks dauerhaft nur zu Wohnzwecken für besondere soziale Bedarfsgruppen erfolgt. Zur Sicherung des bestehenden Mietvertrages mit dem Betreiber dient die Eintragung der Mieterdienstbarkeit. Sollte es dennoch zu einer Beendigung des derzeitigen Mietvertrages kommen hat die Landeshauptstadt Stuttgart ein Anmietrecht.

## **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Bestellung und Bewilligung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sind von der Landeshauptstadt Stuttgart als Berechtigter zu übernehmen.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

---

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

## Anlagen

Anlage 1: Lageplan

\*) Vertrauliche Anlagen - nur für Mitglieder des WA:

Anlage 2-1: Aktualisierung der Abwendungserklärung

Anlage 2-2: Abwendungserklärung

Anlage 2-3: Entwurf der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

\*) Hinweis: Die Namen und die Beträge sowie die Anlagen 2-1 bis 2-3 unterliegen der Vertraulichkeit und sind nur für die Mitglieder des Gemeinderats in KSD / KORVIS einsehbar

<Anlagen>