

Stuttgart, 20.01.2021

## Vorkaufsrecht über das Grundstück Flst. 1418/3, Landhausstraße 39, 39 A, Gemarkung Stuttgart (Mitte)

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2021

### Beschlussantrag

1. Es wird festgestellt, dass die Firma Name 1 (aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt) als Käuferin des unter Ziffer 2 genannten Grundstücks eine Erklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB zur Abwendung des Vorkaufsrechts abgegeben hat.
2. Dem Abschluss der als Anlage beigefügten Vereinbarung zur Abwendung des Vorkaufsrechts über das Grundstück

#### Gemarkung Stuttgart (-Mitte)

Flst. 1418/3

Landhausstraße 39, 39 A

848 m<sup>2</sup>

wird zugestimmt.

### Begründung

Mit Kaufvertrag vom 27.05.2020 wurde das Grundstück Flst. 1418/3, Landhausstraße 39, 39 A, Gemarkung Stuttgart an die Käuferin verkauft.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) Nr. 06 – Urbanstraße/Neckarstraße). Als Ziele des SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße werden die Modernisierung der Bausubstanz und die Anpassung der Wohnbestände an heutige Wohnbedürfnisse zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion genannt.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat mit Bescheid vom 13.08.2020 das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Die Käuferin hat mit Schreiben vom 28.08.2020 hinreichend glaubhaft gemacht, dass sie in der Lage ist, das vom Vorkaufsrecht betroffene Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend der städtischen Ziele zu nutzen bzw. die festgestellten Mängel oder Mängel binnen angemessener Frist zu beseitigen.

Die Rückgebäude Landhausstraße 39A sind nach Angaben der Käuferin in einem schlechten Zustand und die Käuferin beabsichtigt daher den Abbruch der Rückgebäude mit anschließender Neubebauung entsprechend der umliegenden Grundstücke. Die Bewohner des Rückgebäudes sollen deshalb in das Vordergebäude oder in andere Gebäude umgesetzt werden. Für das Gebäude Landhausstraße 39 plant die Käuferin eine genaue Prüfung der Bausubstanz für eine Entscheidung über Modernisierung oder Abbruch/Neubau.

Um einen Kompromiss zwischen den Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart an der uneingeschränkten Beachtung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (SVG Nr. 06 – Urbanstraße/Neckarstraße) und dem Interesse der Käuferin am Erwerb der Grundstücke zu schließen, wurde die als Anlage beigefügte Vereinbarung gemeinsam vom Liegenschaftsamt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen entworfen und der Käuferin zur Unterzeichnung vorgelegt.

Vereinbarungen zur Einschränkung von Mieterhöhungen wurden von der Käuferin ausdrücklich abgelehnt. Auf Grundlage der SVG Nr. 06 Urbanstraße/Neckarstraße kann eine solche Vereinbarung auch nicht verlangt werden, da der Erhalt der Bewohnerstruktur kein ausdrückliches Ziel der Satzung ist.

Die Käuferin hat die von der Landeshauptstadt Stuttgart vorgelegte Abwendungsvereinbarung unterzeichnet und rechtzeitig vor Ablauf der Ausübungsfrist beim Liegenschaftsamt eingereicht. Damit liegt nach Einschätzung des Liegenschaftsamts bereits eine wirksame einseitige Abwendungserklärung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB vor.

Die Abwendungsvereinbarung wurde entsprechend der inhaltlichen Vorgaben des Amts für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Stadterneuerung, gefertigt und von der Käuferin unterzeichnet und fristgerecht vorgelegt.

Der Abschluss der als Anlage beigefügten Abwendungsvereinbarung ist für die Landeshauptstadt Stuttgart gegenüber einer einseitigen Vereinbarung vorteilhaft, da die eingegangenen Verpflichtungen an eine Vertragsstrafe geknüpft werden können. Damit die Landeshauptstadt Stuttgart künftig die in der Vereinbarung genannten Ansprüche gegenüber der Käuferin auch geltend machen kann, wird der Abschluss der als Anlage beigefügten Vereinbarung durch Gegenzeichnung der Vereinbarung empfohlen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei Zustimmung zur Abwendungsvereinbarung: keine.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat SWU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Abwendungsvereinbarung – vertraulich - (nur für die Mitglieder des WA)

**Finanzielle Auswirkungen**

<Finanzielle Auswirkungen>

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>