

Stuttgart, 18.05.2021

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

### **Beschlussvorlage**

| Vorlage an                          | zur              | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich  | 21.05.2021     |

### **Beschlussantrag**

1. Der preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück

#### **Gemarkung Stuttgart (-Mitte)**

Flst. 574/4 Charlottenstraße 26, Rosenstraße 45 -: 471 m<sup>2</sup>

zum Kaufpreis von

**„Betrag 1“ \*)**

wird zugestimmt.

2. Der Kaufpreis in Höhe von **„Betrag 1“ \*)** wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilfinanzhaushalt 230- Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000-Immobilien, AuszGr. 782-Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen, finanziert.

### **Begründung**

Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 09.04.2021 zu einem Kaufpreis in Höhe von **„Betrag 2“ \*)** von **„Name 1“ \*)** an **„Name 2“ \*)** verkauft.

Der Kaufvertrag ist beim Amt für Stadtplanung und Wohnen am 21.04.2021 eingegangen. Die Ausübungsfrist endet damit am 21.06.2021.

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 09.04.2021 ist nunmehr der fünfte Versuch der Verkäufer im Zeitraum von 2020/2021, 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 Stadtmessungsamtes, 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.

Mit Kaufvertrag vom 07.01.2021 wurde das Grundstück schließlich erneut zu einem Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 5**“ \*) 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 17.02.2021 wieder preislimitiert zum Preis von „**Betrag 1**“ \*) ausgeübt (GRDRs 98/2021). Die Verkäufer sind daraufhin abermals gemäß § 28 Abs. 3 BauGB form- und fristgerecht vom Vertrag zurückgetreten.

Der aktuelle Kaufvertrag vom 09.04.2021 enthält ebenfalls 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 7**“ \*) 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.*

*Für das Grundstück wurden seit Januar 2020 bereits vier Kaufverträge zur Vorkaufsrechtsprüfung vorgelegt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde jeweils empfohlen. Auch für den jetzt vorgelegten fünften Kaufvertrag wird die Ausübung des Vorkaufsrechts wiederum empfohlen.*

*Die 23 bereits vorliegende Begründung vom 09. März 202 für die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt weiterhin.*

*Laut den zuletzt vorgelegten Kaufverträgen wird der Erwerber zum Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes innerhalb der nächsten 3 Jahre verpflichtet. Dies bedeutet, dass die heute vorhandene Wohnnutzung akut gefährdet ist. Die Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion ist zentrales Ziel des Stadterneuerungsvorranggebiets Nr. 04 und somit ein weiteres Argument für die Ausübung des Vorkaufsrechts.“*

In der Stellungnahme vom 09. März 2020 hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen bereits unter anderem folgenden Begründung zur Empfehlung der Ausübung mitgeteilt:

*„Aus den Zielen für das Stadterneuerungsvorranggebiet lassen sich die Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion im Quartier ableiten. Weiterhin werden die Belebung 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....*

*Aktuell ist die Stadt bestrebt, Wohnbestand zu erwerben, um zur Wahrung des sozialen Friedens preiswerte Wohnungen zu sichern und die Bevölkerungsmischung in der Innenstadt zu erhalten.“*

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 (voraussichtlich „**Betrag 6**“ \*) erstatten.

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 7**“ \*) 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 7**“ \*) zu leisten hat oder aber das Objekt zurückübertragen muss.

Abweichend von den bisherigen Kaufverträgen enthält der Kaufvertrag vom 09.04.2021 darüber hinaus die Feststellung, dass das Objekt von der Maklerin „**Name 3**“ \*) nachgewiesen und vermittelt wurde. Die Maklerin ist im gleichen Gebäude wie die Verkäufer und die Käuferin ansässig. Die Verkäufer sind über eine Zwischengesellschaft Gesellschafter der Käuferin. Gemäß Kaufvertrag ist der Käufer verpflichtet im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter eine Maklerprovision in Höhe von 6 % zzgl. gesetzlicher MwSt. vom Kaufpreis an die Maklerin binnen 14 Werktagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Der Zahlung einer Maklerprovision setzt den Abschluss eines Maklervertrages voraus. Der Lohnanspruch entsteht gemäß § 652 BGB, wenn ein Kaufvertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande kommt. Durch die im Kaufvertrag getroffene Vereinbarung erwirbt die Maklerin einen eigenen Anspruch gegenüber dem Käufer und damit im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart.

In Anbetracht dessen, dass das Grundstück bereits fünf Mal innerhalb des Zeitraums 2020/2021 zwischen den gleichen Vertragsbeteiligten verkauft wurde und zudem die Verkäufer auch gleichzeitig die Vertretungsberechtigten der für die Käuferin persönlich haftenden Gesellschaft sind, bestehen berechtigte Zweifel daran, dass der Kaufvertrag

tatsächlich infolge der Vermittlung der im Kaufvertrag benannten Maklerin zustande gekommen ist.

Im Falle der rechtswirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts, hat die bisherige Käuferin darüber hinaus einen Anspruch auf Erstattung der vereinbarten Maklerprovision durch die Landeshauptstadt Stuttgart, soweit dieser entstanden wäre.

Im Fall des erneuten Rücktritts der Verkäufer vom Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart, haben diese einen Anspruch auf Erstattung der Vertragskosten auf Grundlage des limitierten Kaufpreises gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Lohnanspruch der Maklerin entfällt grds. nicht durch Rücktritt vom Vertrag.

Auf Grund der Gesamtumstände ist es wahrscheinlich, dass die Maklerprovision im vorliegenden Kaufvertrag erstmals vereinbart wurde um die Landeshauptstadt Stuttgart an der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hindern bzw. die Ausübung zu erschweren. Es besteht daher die Möglichkeit die Einwendung gemäß § 226 BGB zu erheben. Gemäß § 226 BGB ist die Ausübung eines Recht unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen.

Die Verwaltung rechnet damit, dass der Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision nach Ausübung des Vorkaufsrechts gerichtlich geltend gemacht wird. Das rechtliche Risiko, zur Zahlung verurteilt zu werden, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Kaufpreis in Höhe von „**Betrag 1**“ \*) wird im Haushaltsjahr 2021 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 7**“ \*) zu bezahlen.

Im Falle des Rücktritts gem. § 28 Abs. 3 BauGB muss die Landeshauptstadt Stuttgart die Kosten des Vertrages auf Grundlage des limitierten Kaufpreises (voraussichtlich „**Betrag 6**“ \*) erstatten.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Landeshauptstadt Stuttgart mit der Geltendmachung von Ansprüchen auf Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von voraussichtlich „**Betrag 8**“ \*) zzgl. gesetzlicher MwSt. rechnen. Auf Grund der Gesamtumstände geht die Verwaltung davon aus, dass der Landeshauptstadt Stuttgart gegen diese Ansprüche Einwendungen zustehen. Es besteht jedoch letztlich das Risiko, dass diese Einwendungen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten und die Landeshauptstadt Stuttgart zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet wird.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

./.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

./.

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

./.

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbild

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

<Anlagen>