



| | | |
|--|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2020/0001 |
| | Verantwortlich: | Dez. 4 |
| Ausübung Vorkaufsrecht an dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 27147/1 mit 240 m², Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Breitscheid-Straße 6 a | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|------------|----------|----|-------------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Hauptausschuss | 14.01.2020 | 2.1 | x | | zugestimmt |
| | | | | | |
| | | | | | |

Beschlussantrag

1. Der Hauptausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an Grundstück Nr. 27147/1 zum vereinbarten Kaufpreis von 500.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) aus.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

| | | | | | |
|---|------------------------------------|--|---|----|-----------------|
| Finanzielle Auswirkungen | Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | | |
| Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | ca. 550.000, EUR zzgl. Folgekosten | | | | |
| Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu | | | | | |
| IQ-relevant | x | Nein | | Ja | Korridor Thema: |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | x | Nein | | Ja | durchgeführt am |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | x | Nein | | Ja | abgestimmt mit |

1. Verkaufsfall:

Mit Kaufvertrag UR S 1459 / 2019 des Notariats Mellmann & Schaefer vom 25. Oktober 2019 (eingegangen am 29. Oktober 2019) wurde das auf Gemarkung Karlsruhe gelegene Grundstück Nr. 27147/1 mit 240 m², Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Breitscheid-Straße 6a veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 500.000 €.

Das Grundstück ist nach der II. Abteilung des Grundbuchs mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Karlsruhe belastet. Dieses soll vorliegend ausgeübt werden. Daneben steht der Gemeinde sowohl ein gesetzliches Vorkaufsrechts nach Maßgabe von § 24 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (Bebauungsplanvorkaufsrecht) als auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach Maßgabe von § 24 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB (Umlegungsplanvorkaufsrecht) beim Kauf von Grundstücken zu.

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes in allen drei Fällen ist das Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrages. Ein rechtswirksamer Kaufvertrag liegt erst dann vor, wenn die Genehmigung der Umlegungsstelle gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hierzu erteilt wurde. Mit Schreiben der Umlegungsstelle vom 24. November 2019 erfolgte die entsprechende Genehmigung gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages trat somit zum 24. November 2019 ein. Die Stadt kann das ihr zustehende Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Rechtswirksamkeit des zugrunde liegenden Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausüben. Die Zweimonatsfrist begann infolgedessen mit der Genehmigung der Umlegungsstelle am 24. November 2019. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts endet somit mit Ablauf des 24. Januar 2020.

2. Ist-Zustand

Umlegungsgebiet und Planungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb eines Umlegungsgebietes gem. § 52 BauGB. Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet (GB Blatt Nr. 4637 II. Abteilung lfd. Nr. 3). Das Umlegungsgebiet liegt im Stadtteil Oberreut, nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und westlich der Otto-Wels-Straße.

Daneben liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 861 „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels und Rudolf-Breitscheid-Straße“ und weist für eine Teilfläche von ca. 131 m² des Grundstücks Nr. 27147/1 eine öffentliche Grünfläche und für die Restfläche von ca. 109 m² eine Mischgebietenutzung aus.

Gebäudezustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Geschäftsgebäude Baujahr 1968. Insgesamt befindet sich das Gebäude im mittleren Unterhaltungszustand.

Im Laufe der Jahre erfolgten verschiedenen Umbau-, Anbau- und Sanierungsarbeiten.

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. dem Jahr der Veränderungen. Dadurch sind baujahrsbedingte bauphysikalische Einschränkungen (Brand-, Schall-, Wärme- und Feuchteschutz) gegeben. Instandsetzungsarbeiten sind in Bereichen bzw. Teilbereichen der Haustechnik etc. erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Brandschutzbestimmungen eingehalten sind.

Mietverhältnisse

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das im 1. OG an eine Zahnarztpraxis und im EG an eine Physiotherapiepraxis vermietet ist. Das Mietverhältnis über die Räume im 1. OG kann seitens der Stadt frühestens zum 30. April 2026 gekündigt werden. Bei den Mieträumen im EG ist eine Kündigung zum 31. Dezember 2020 möglich. In beide Mietverträge tritt die Stadt Kraft Gesetzes ein (§ 566 BGB).

Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird die Verwaltung des Objekts übernehmen.

Belastungen

Das Grundstück ist in der II. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 4637, wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe

lfd. Nr. 2: Bau-, Gewerbe-, Grenzveränderungs-, Energieverwendungs- und Emissionsbeschränkung sowie Grünflächengestaltungsrecht für die Stadt Karlsruhe

lfd. Nr. 3: Das Umlegungsverfahren „Rudolf-Breitscheid-Straße“ ist eingeleitet.

Das Grundstück ist in der III. Abteilung des Grundbuchs, Blatt Nr. 4637, lastenfrei.

3. Kaufpreis:

Der Kauf zwischen der Stadt und Verkäufer kommt zu den Bedingungen zustande wie sie im Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart wurden.

Der Kaufpreis beträgt 500.000,00 € und entspricht dem Verkehrswert lt. Verkehrswertkurzgutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 18. Dezember 2019.

4. Kostenübersicht:

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts schließt die Stadt einen Kaufvertrag zu den bestehenden Konditionen ab, das heißt sie hat folgende Kosten und Folgekosten zu tragen:

| | |
|--|---------------------|
| a) Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom 28.10.2019 | 500.000,00 € |
| b) Erwerbsnebenkosten pauschale Veranschlagung mit rund 10 % des Kaufpreises | <u>50.000,00 €</u> |
| Gesamtkosten | 550.000,00 € |

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich netto. Eine nachträgliche Verpflichtung zur Ausweisung einer Umsatzsteuer kann daher den Kaufpreis nachträglich entsprechend erhöhen.

Über den Zustand des bebauten Grundstücks bestehen momentan keine weiteren Erkenntnisse (z.B. baujahrsbedingte, bauphysikalische Einschränkungen, Bodenbeschaffenheit usw.). Es können daher möglicherweise noch nicht bezifferbare Kosten anfallen.

5. Verwendungszweck / Vorteile für die Stadt

Dingliches Vorkaufsrecht

Zwar ist das dingliche Vorkaufsrecht an sich an keine Voraussetzung geknüpft, dennoch soll die Stadt gemäß § 91 Abs. 1 GemO das Objekt nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

Erforderlichkeit/Rechtfertigung

Die Ausweisung, Entwicklung, Vermarktung sowie laufende Sicherung von Grundstücksflächen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Bodenpolitik. Wie Gutachten und Analysen belegen, besteht in Karlsruhe ein erheblicher Bedarf an Wohnungen. Der Gemeinderat hat sich daher schon seit Jahren für die Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale ausgesprochen. Die Marktteilnahme der Stadt durch die Ausübung von Vorkaufsrecht eröffnet Entwicklungspotenziale. Durch einen Erwerb zur Umsetzung der Ziele der Umlegung sowie des Bebauungsplans könnte die in Entwicklung dieses Gebietes vorangetrieben werden.

Mit Blick auf die aktive Vorratspolitik im Rahmen der Wohnflächenvorsorge bietet sich für die Stadt Karlsruhe mit dem Erwerb dieses Grundstücks beste Möglichkeiten zu einer zeitnahen Entwicklung dieses Gebiets. Das Grundstück hat daher für die kommunale Planung erhebliche Relevanz.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient hier auch dem öffentlichen Zweck sicherzustellen, dass das Grundstück Flurstück Nr. 27147/1 entsprechend den Zielen und Zwecken der Umlegung und des Bebauungsplans bebaut und genutzt werden kann. Denn das Areal soll gemeinsam mit der Volkswohnung als Stadtteilzentrum mit Nahversorgung entwickelt werden. Es ist geplant, das bestehende Gebäude in den nächsten 10 – 15 Jahren abzureißen und nach Erwerb des angrenzenden Grundstücks, der derzeit vom Liegenschaftsamt ebenfalls vorangetrieben wird, einen Neubau im vorgesehenen Baufenster zu realisieren.

Der Gebäudebestand steht einer zukünftigen Nutzung entsprechend des Bebauungsplans entgegen. Da die Gemeinde das Grundstück für Zwecke der Umlegung verwenden will und der Erwerb der Umlegung dient, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Daneben soll ein Teil des Grundstücks als Fläche für eine öffentliche Nutzung genutzt werden, weshalb ebenfalls die Ausübung des Vorkaufsrechts gerechtfertigt ist.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient damit dem Wohl der Allgemeinheit und ist für die Erfüllung der Aufgaben der Stadt erforderlich.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

1. Der Hauptausschuss nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an Grundstück Nr. 27147/1 zum vereinbarten Kaufpreis von 500.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) aus.

2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.