

Vorlage Nr.: **2022/2487**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an den Grundstücken Nr. 55329 mit 29.382 m², Pforzheimer Straße 5, Willmar-Schwabe-Straße 4, Gebäude- und Freifläche, Grundstück Nr. 56448 mit 32.764 m², Ottostraße 24, Gebäude- und Freifläche und Grundstück Nr. 56448/1 mit 16.018 m², Ottostraße 22 c, Gebäude- und Freifläche, sowie Grundstück Nr. 45310/2 mit 2.073 m², Pfinzstraße, Gebäude- und Freifläche, jeweils Gemarkung Durlach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.03.2023	9		x	vorberaten
Gemeinderat	28.03.2023	12	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Siehe hierzu unter Beschluss

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 22.03.2023	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

1. Grundstücke:

In der II. Abteilung nachstehend genannter Grundstücke sind folgende Rechte eingetragen:

- Grundstück Nr. 55329 mit 29.382 m² Pforzheimer Straße 5, Willmar-Schwabe-Straße 4, Gebäude- und Freifläche, lfd. Nr. 1, 5 und 8 *jeweils ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe,*
- Grundstück Nr. 56448 mit 32.764 m² Ottostraße 24, Gebäude- und Freifläche, lfd. Nr. 1 *ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe,*
- Grundstück Nr. 56448/1 mit 16.018 m² Ottostraße 22 c, Gebäude- und Freifläche, lfd. Nr. 1 *ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe,*
- Grundstück Nr. 45310/2 mit 2.073 m², Pfinzstraße, Gebäude- und Freifläche, lfd. Nr. 1 *ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe.*

2. Sachverhalt:

Im Zuge einer Neustrukturierung der „Schwabe- Unternehmensgruppe“ in Karlsruhe, zu der auch die Eigentümer der unter 1. genannten Grundstücke gehören, sollen die Grundstücke (1.) an eine Gesellschaft der „Schwabe-Unternehmensgruppe“ veräußert werden. Ziel dieser Transaktion ist dabei, die Grundstücke und Immobilien in einer zentralen Immobilien-Verwaltungsgesellschaft zusammenzulegen, um in den operativen Einheiten den Fokus auf das operative Geschäft legen zu können. Die Immobilienverwaltungsgesellschaft bleibt dabei Teil der Schwabe-Gruppe ebenso wie die jeweiligen Produktions- und Vertriebsseinheiten.

In einem ersten Schritt soll dabei das Grundstück Nr. 56448 mit 32.764 m², Ottostraße 24, Gebäude- und Freifläche an die Dr. Schwabe Immobiliengesellschaft GmbH & Co. KG („Schwabe Immobilien“) verkauft werden.

Um eine künftige Sicherung des dinglichen Vorkaufsrechtes und somit ein Zugriffsrecht an den unter 1. genannten Grundstücken auch weiterhin zu gewährleisten, soll mit der Firma Schwabe folgende Vereinbarung getroffen werden:

- Die Stadt Karlsruhe ist bereit, ihr dingliches Vorkaufsrecht an den Grundstücken (1.) im Falle der Veräußerung an die Dr. Schwabe Immobiliengesellschaft GmbH & Co. KG („Schwabe Immobilien“) nicht auszuüben,
- Im Gegenzug räumt der jeweilige Eigentümer und die „Schwabe Immobilien“ auf Grundlage eines vertraglichen Ankaufsrechtes der Stadt Karlsruhe, welches durch eine Vormerkung grundbuchrechtlich gesichert wird, die bedingte Option eines Erwerbsrechtes für den Fall ein, dass die Grundstücke (1.) durch Veräußerungsformen, die keinen Vorkaufsfall auslösen, nicht mehr mehrheitlich im Eigentum/Kontrolle der „Schwabe Gruppe“ stehen und somit keine beherrschende Einflussnahme-Möglichkeit auf die Eigentümergesellschaft vorhanden ist.

Die Immobiliengesellschaft ist bereits gegründet und die Integration der Grundstücke (1.) soll alsbald sukzessive erfolgen.

Die notarielle Optionsvereinbarung betreffend den Erwerb von Grundbesitz wird zu dem Inhalt der unter 3. angeführten Eckpunkte abgeschlossen, der den in einem ersten Schritt geplanten Verkauf des

Grundstücks Nr. 56448 von der Deutsche Homöopathie-Union DHU-Arzneimittel GmbH & Co. KG an die Dr. Schwabe Immobiliengesellschaft GmbH & Co. KG („Schwabe Immobilien“) regelt. Dieser bedingt geschlossene Kaufvertrag soll auch für die künftig geplanten weiteren Verkäufe der unter 1. genannten Grundstücke Nrn. 55329 mit 29.382 m² Pforzheimer Straße 5, Willmar-Schwabe Straße 4, Gebäude- und Freifläche, Nr. 56448/1 mit 16.018 m² Ottostraße 22 c, Gebäude- und Freifläche, sowie Grundstück Nr. 45310/2 mit 2.073 m², Pfinzstraße, Gebäude- und Freifläche an die „Schwabe Immobilien“ als Mustervertrag analog gelten.

3. Vertragskonditionen

Folgende Eckpunkte enthält der Optionsvertrag nebst dem als Anhang beigefügten Kaufvertrag:

Optionsvertrag

a. Kaufoption

Die Kaufoption kann ausgeübt werden, wenn Personen oder Gesellschaften der Schwabe-Gruppe ihre beherrschende Stellung an der zum Zeitpunkt der Ausübung der Option im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin des Grundstücks verlieren. Aus welchem Grund die beherrschende Stellung verloren geht, ist unerheblich, so dass der Verlust sowohl auf die Anteilsabtretung, Treuhandvereinbarung, Verschmelzung, Abspaltung, Ausgliederung als auch auf andere Weise erfolgen kann.

b. Ankaufsrecht

Das Ankaufsrecht kann auch zugunsten einer städtischen Tochtergesellschaft ausgeübt werden.

c. Anzeigepflicht/Auskunftsrecht

Den Verlust der beherrschenden Stellung in der Eigentümergesellschaft hat die Schwabe-Gesellschaft, künftig „Schwabe Immobilien“ unverzüglich und schriftlich der Stadt Karlsruhe anzuzeigen. Zudem hat auf schriftliche Anfrage der Stadt Karlsruhe die Schwabe-Gesellschaft, künftig „Schwabe Immobilien“ Auskunft über die Kontroll- und Eigentümerstruktur der Eigentümergesellschaft zu erteilen, soweit dies nicht aus öffentlichen Registern einsehbar ist und ein berechtigtes Interesse besteht.

d. Erwerbsvormerkung

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Ankaufsberechtigten der Stadt Karlsruhe auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Erwerbsvormerkung am Vertragsgegenstand an rangbereiter Stelle.

e. Ausübungsfrist

Die Ausübung der Option kann innerhalb einer Frist von zwei Monaten (nach Zugang der Anzeige beim Ausübungsberechtigten) vom Ankaufsberechtigten, erfolgen.

f. Vorrangvorbehalt

Die Stadt Karlsruhe räumt dem Verkäufer das Recht ein, Grundpfandrechten bis zu 100 % des Verkehrswertes im Rang vor der Vormerkung zu bestellen.

g. Kosten

Die Kosten der notariellen Beurkundung und des Vollzuges im Grundbuch trägt die Stadt Karlsruhe, wofür sie Gebührenbefreiung nach dem Landesjustizkostengesetz (LJKG) sowie Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) in Anspruch nehmen kann.

Im Rahmen der Vorbereitung zum Beurkundungstermin wurde vom Notar aktuell darauf hingewiesen, dass bereits bei Einräumung der Option des Erwerbsrechts je nach Ausgestaltung der

Optionsvereinbarung Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte. Dies wird derzeit überprüft. Die Verwaltung wird über das Ergebnis bis zur Beschlussfassung informieren.

Kaufvertrag

Sofern die Voraussetzungen der Kaufoption (sh. unter Optionsvertrag, *a.*) vorliegen, kann innerhalb der Ausübungsfrist (sh. unter Optionsvertrag, *e.*) vom Ankaufsberechtigten der Stadt Karlsruhe das Ankaufsrecht zu folgenden im Kaufvertrag geregelten Konditionen ausgeübt werden:

a. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird für das Grundstück in der Weise verbindlich festgelegt, dass der Verkehrswert für den Grund- und Boden, die Gebäude und das mitverkaufte Zubehör festzustellen und zu addieren ist. Zu diesem Zweck werden Verkäufer und Käufer gemeinsam ein Verkehrswertgutachten einholen, welches die Werte und den Kaufpreis für die Parteien verbindlich festschreibt.

Der Verkehrswert ist dabei vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in Karlsruhe nach den Grundsätzen gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit der jeweils gültigen ImmobilienwertVO zu ermitteln. Die Ermittlung hat auf den Zeitpunkt zu erfolgen, an dem die Anzeigepflicht des Verkäufers (sh. unter Optionsvertrag, *c.*) entsteht. Dieser Zeitpunkt ist dem Gutachter vom Verkäufer mitzuteilen.

Der Kaufpreis versteht sich als Netto-Kaufpreis (sh. unter *b.*).

b. Option Umsatzsteuer

Der Verkäufer verzichtet hinsichtlich der Lieferung des Kaufgegenstandes unbedingte nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 UstG auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9 lit. a UstG und optiert insoweit zur Umsatzsteuer (Umsatzsteueroption).

Im Falle einer Optierung zur Umsatzsteuerpflicht muss die Stadt das Grundstück in den unternehmerischen Bereich einlegen, d.h. das Grundstück ist für die Einbringung von umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zu verwenden und es sind ggf. weitere steuerliche Verpflichtungen (z.B. Vorsteuerkorrekturen) zu übernehmen. Hierfür sind derzeit entweder die unternehmerische Einheit „steuerpflichtige Vermietung“ oder der Eigenbetrieb Gewerbeflächen verfügbar.

Das Grundstück ist dann mit Umsatzsteuer zu vermieten und die Stadt hat ggf. steuerliche Verpflichtungen zu übernehmen (z.B. Vorsteuerkorrekturen).

c. Abkehr der Umsatzsteueroption

Wenn und soweit die Umsatzsteueroption (*b.*) ins Leere geht, oder der Verkäufer auf Wunsch des Käufers diese für den kompletten Kaufgegenstand oder Teile hiervon widerruft, erhöht sich der Kaufpreis (*a.*) um jegliche Nachteile, die dem Verkäufer daraus entstehen, dass er die Umsatzsteueroption ganz oder teilweise nicht ausgeübt hat. Dies betrifft insbesondere aber nicht ausschließlich die Nachteile aus Korrekturen des Vorsteuerabzugs nach § 15a UstG und laufende Vorsteuerschäden, die dem Verkäufer aus der steuerfreien Grundstückslieferung erwachsen.

Im Falle von Vorsteuerkorrekturen kann der Kaufpreis um eventuelle Steuerverpflichtungen beim Verkäufer erhöht werden, sodass der Kaufpreis daher um diesen Anteil erhöht werden.

d. Übergabe

Die Übergabe zu Besitz und Nutzen mit dem Übergang von Kosten, Lasten und Gefahr im Sinne des § 446 BGB erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung („Übergabezeitpunkt“).

e. Dienst- und Serviceverträge sowie Mietverhältnisse

Die Stadt übernimmt die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Dienst- und Serviceverträge bezüglich des Grundstückes.

Auch tritt die Stadt in die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse ein (vgl. § 566 BGB).

f. Gewährleistung

Altlasten

Die Haftung des Verkäufers wegen Altlasten und schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Verunreinigungen des Grundstücks, der vorhandenen Bausubstanz oder von sonstigen Teilen des mitverkauften Zubehörs sowie Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers im Sinne des § 22 WHG sind ausgeschlossen. Vor Ausübung der Option muss die Situation der Grundstücke eruiert werden und über die Ausübung entschieden werden.

Um das Risiko dieses Haftungsausschlusses abzuwägen, wurde eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster am 3. Februar 2023 für die betroffenen Grundstücke (1.) eingeholt, welche folgendes ergab:

- Grundstück Nr. 56448, Ottostraße 24:
Das Grundstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe unter der Bezeichnung „Altstandort Fa. Grundig AG“ erfasst. In der Vergangenheit hat sich neben einem Produktionsgebäude von Elektroartikeln auch eine Lackiererei, Lackmischraum sowie ein Öl- und Lacklager befunden. Ferner wurde im Nordwesten der Fläche ein Hubschrauberlandeplatz nebst einem Treibstofflager errichtet, welches nunmehr durch ein unterkellertes Betriebsgebäude überbaut ist.
Des Weiteren ist im Bereich des Industriegebietes Killisfeld eine großräumige Verunreinigung des Grundwassers bekannt, welche nach einer integralen Untersuchung vom Standort Ottostraße 24 ausgehen.
- Grundstück Nr. 56448/1, Ottostr. 22 c:
Das Grundstück liegt in einem Bereich, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe unter der Bezeichnung „AA Rußweg/Ottostraße“ erfasst ist. Auf dem gesamten Gelände wurden in der Vergangenheit in Teilbereichen Bahnschotter und Schlacken abgelagert. Des Weiteren liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem eine großräumige Grundwasserbelastung mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen bekannt ist.
- Grundstück Nr. 55329, Pforzheimer Str. 5, Willmar-Schwabe-Str. 4:
Auf dem Grundstück befindet sich eine Fläche, die unter der Bezeichnung „Altstandort Gaswerk Durlach“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst ist.
Im Grundwasser wurden bei diversen Untersuchungen signifikante Prüfwertüberschreitungen festgestellt.
Weiterhin ist die Fläche Teilfläche eines Areals, welches unter der Bezeichnung „Altablagerung Auffüllung Durlach“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst ist.
Eine weitere Teilfläche des Grundstücks ist unter der Bezeichnung „Altstandort Jagdschrotfabrik GENSCHOW K015“ ebenfalls im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst. Aufgrund der historischen Nutzung (Herstellung Jagdschrot und Infanteriemunition) bestehen Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen.
Zudem befand sich am südöstlichen Ende des Grundstücks an der Ecke Willmar-Schwabe-Straße und Pforzheimer Straße in der Vergangenheit eine Tankstelle. Der Bereich ist daher unter der Bezeichnung „Altstandort Tankstelle KOTYBRA“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

- Grundstück Nr. 45310/2, Pfinzstraße:
Das Grundstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe unter der Bezeichnung „Altstandort Seifenherstellung Farr“ erfasst. In der Vergangenheit haben sich gewerbliche Nutzungen zur Seifenherstellung sowie von Textilrohstoffen auf dem Grundstück befunden. Das Grundstück weist eine geringe Altlastenrelevanz auf, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Weiterhin befindet sich das Grundstück auf einer Fläche, die bei der Stadt Karlsruhe (Umwelt- und Arbeitsschutz) unter der Bezeichnung „Altablagerung Auffüllung Durlach“ erfasst ist.

- Grundsätzlich besteht im gegenwärtigen Zustand der Flächen kein weiterer Handlungsbedarf. Erst bei einem baulichen Eingriff in den Untergrund (z. B. Aushub oder Entsiegelung) bzw. bei einer sensibleren Nachfolgenutzung auf den Flächen, ergibt sich aus bodenschutz- sowie abfallrechtlicher Sicht ein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Untersuchung und Entsorgung des Materials. Für die Grundstücke Nrn. 56448, Ottostraße 24 und 56448/1, Ottostr. 22 c kann sich bei geplanten Grundwassernutzungen aufgrund der bekannten Grundwasserbelastungen mit LHKW des Gebiets Anforderungen hinsichtlich Überwachung und Ableitung des Grundwassers ergeben. Hinsichtlich des Grundstücks Nr. 56448, Ottostraße 24 besteht aktuell Handlungsbedarf hinsichtlich einer orientierenden Untersuchung.

f. Kosten, Steuern

Die Kosten der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages und seines Vollzugs im Grundbuch, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Stadt als Ankaufsberechtigte, wofür sie allerdings Gebührenbefreiung bzw. -ermäßigung nach dem Landesjustizkostengesetz und Gerichts- und Notarkostengesetz in Anspruch nimmt.

g. Anzuwendendes Recht

Über eine Öffnungsklausel wird gewährleistet, dass die gesetzlichen Regelungen, die zum Zeitpunkt des Eintritts der Option gelten, gültig sind. Sollten sich bis zu diesem Zeitpunkt Rechtsänderungen, etwa im Steuerrecht oder Gewährleistungsrecht ergeben, sind die vorstehenden vertraglichen Regelungen an die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage anzupassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss das dingliche Vorkaufsrecht an den Grundstücken Nr. 55329 mit 29.382 m² Pforzheimer Straße 5, Willmar-Schwabe-Straße 4, Gebäude- und Freifläche, Grundstück Nr. 56448 mit 32.764 m² Ottostraße 24, Gebäude- und Freifläche und Grundstück Nr. 56448/1 mit 16.018 m² Ottostraße 22 c, Gebäude- und Freifläche, sowie Grundstück Nr. 45310/2 mit 2.073 m², Pfinzstraße, Gebäude- und Freifläche, jeweils Gemarkung Durlach bei der Veräußerung durch die Grundstückseigentümer an die „Schwabe Immobilien“ nicht auszuüben, sofern die jeweiligen Grundstückseigentümer und die „Schwabe Immobilien“ eine notarielle Optionsvereinbarung betreffend den Erwerb der vorgenannten Grundstücke, welche durch eine Vormerkung grundbuchrechtlich gesichert wird, mit der Stadt Karlsruhe abschließen.
2. Der ausgehandelte Musterkaufvertrag soll dabei mit seinem Inhalt ebenfalls als Basis für den Fall des Ankaufes der Grundstücke Nrn. 55329 mit 29.382 m² Pforzheimer Straße 5, Willmar Schwabe-Straße 4, Gebäude- und Freifläche und Grundstück Nr. 56448/1 mit 16.018 m² Ottostraße 22 c, Gebäude- und Freifläche, sowie Grundstück Nr. 45310/2 mit 2.073 m²,

Pfinzstraße, Gebäude- und Freifläche, dienen, sofern die Voraussetzungen des Ankaufsrechtes zu diesem Zeitpunkt zugunsten der Stadt Karlsruhe vorliegen sollten.

3. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt:

- (1) die notarielle Optionsvereinbarung betreffend den Erwerb von Grundbesitz hinsichtlich des Grundstücks Nr. 56448 mit 32.764 m² Ottostraße 24, Gebäude- und Freifläche sofort abzuschließen,
- (2) sowie die notarielle Optionsvereinbarung betreffend den Erwerb von Grundbesitz im künftigen Falle eines Verkaufes betreffend den Grundstücken Nrn. 55329 und 56448/1 sowie 45310/2 an die „Schwabe Immobilien“ ebenfalls abzuschließen.