

Vorlage Nr.: 2025/0245

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Nichtausübung des dinglichen Vorkaufsrecht an dem Grundstück Nr. 4699 und an dem Erbbaurecht auf dem städtischen Grundstück Nr. 7539

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	25.03.2025	1	N	Vorberatung
Gemeinderat	25.03.2025	16	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

1. Der Gemeinderat genehmigt den Verzicht auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die Erklärung über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben.

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.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input 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 type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Auf dem Grundstück Nr. 4699, Gem. Karlsruhe (Anlage 1+2) in Mühlburg befindet sich ein Pflegeheim, das noch bis zum 31. März 2025 betrieben wird.

Auf dem städtischen Grundstück Nr. 7539, Gem. Karlsruhe (Anlage 3+4) in der Weststadt wurde zum Betrieb eines Altenpflegeheims ein Erbbaurecht bestellt. Derzeit wird dort ein Pflegeheim betrieben. Das Erbbaurecht hat eine Restlaufzeit von ca. 26 Jahren. Eine vom Gemeinderat bereits beschlossene Verlängerung (Vorlage Nr. 2024/0566) konnte aufgrund fehlender Mitwirkung des Erbbauberechtigten nicht beurkundet werden.

Das o.g. Grundstück, sowie das Erbbaurecht sind in der II. Abteilung des jeweiligen Grundbuchs unter anderem mit einem dinglichen Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Karlsruhe belastet.

Mit Kaufvertrag 124 / 2025 W vom 4. Februar 2025 wurde das Grundstück Nr. 4699 und das Erbbaurecht an dem Grundstück Nr. 7539 veräußert. Der Erwerber tritt damit in den bestehenden Erbbaurecht ein.

Der Kaufvertrag ist dem Liegenschaftsamt am 14. Februar 2025 zugegangen. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts endet daher mit Ablauf des 14. April 2025.

Die Stadtverwaltung befindet sich im Austausch mit dem Erwerber. Die Immobilie auf Grundstück Nr. 4699 soll nach den Plänen des Erwerbers als Pflegeeinrichtung weitergeführt werden. Er verspricht umfangreiche Investitionen zu tätigen. Es werden derzeit konstruktive Verhandlungen zwischen dem Käufer und einem solventen Pflegeheimbetreiber über die Vermietung und den Weiterbetrieb der Pflegeeinrichtung geführt. Der Erwerber hat der Verwaltung ebenfalls zugesichert, dass auch das Pflegeheim auf dem städtischen Grundstück Nr. 7539 weiterhin als Pflegeheim erhalten und verpachtet wird.

Die dinglichen Vorkaufsrechte bleiben bei Nichtausübung sowohl auf dem Grundstück als auch auf dem Erbbaurecht bestehen und können bei weiteren Verkaufsfällen ausgeübt werden. Da die Stadt Karlsruhe keine Kernkompetenz zur Übernahme eines Pflegeheimbetriebs besitzt und die Beibehaltung des Pflegeheimbetriebs beim Erbbaurecht durch die Nutzungsverpflichtung (Altenpflegeheim) vertraglich gesichert und bei dem Grundstück Nr. 4699 vom Erwerber zugesagt wurde, empfiehlt die Verwaltung auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts zu verzichten.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt den Verzicht auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, die Erklärung über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Grundstück Nr. 4699
- Anlage 2: Luftbild Grundstück Nr. 4699
- Anlage 3: Lageplan Grundstück Nr. 7539
- Anlage 4: Luftbild Grundstück Nr. 7539