



A 129/12 MD

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

[REDACTED]

Klägerin,

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

Beklagte,

[REDACTED]

[REDACTED]

wegen
gemeindlichen Vorkaufsrechts

[REDACTED]

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die nicht für erstattungsfähig erklärt werden.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 5.525,- Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich als Käuferin gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch die Beklagte hinsichtlich des Grundstücks Schulstraße in Barleben, Gemarkung Barleben, Flur 16, Flurstück 1031/4.

Im Jahr 2001 beschloss die Beklagte die Sanierungssatzung „Ortskern“. In der Zeit darauf, im Jahre 2003 bemühte sich die Klägerin um den Ankauf des o.g. Grundstücks von der Beigeladenen. Mit Schreiben vom 20.01.2004 teilte die Beklagte der Beigeladenen mit, sie habe die Absicht, die Schulstraße neu zu gestalten. Für dieses Vorhaben beantrage sie den Erwerb einer Teilfläche von ca. 81 m² des o.g. Grundstücks.

Am 04.07.2004 wurde von der Klägerin als Käuferin und für die Beigeladene als Verkäuferin durch die Notarangestellte [REDACTED] als Vertreterin ohne Vertretungsmacht ein notarieller Kaufvertrag (Nr. 208 der Urkundenrolle für das Jahr 2004 des Notars [REDACTED] über den Kauf des o.g. Grundstücks in der Schulstraße in Barleben, Gemarkung Barleben, Flur 16, Flurstück 1031/4 unterzeichnet. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 896 m², der Kaufpreis betrug 22.100,00 Euro. Dieser Vertrag wurde durch die Beigeladene mit Erklärung vom 20.07.2004 genehmigt, eine entsprechende Mitteilung an die Beklagte erging allerdings erst im Jahre 2012.

Auf den am 09.07.2004 bei der Beklagten eingegangenen Antrag auf Erteilung eines Negativattestes hin machte die Beklagte mit Bescheid vom 25.07.2004 gegenüber der Beigeladenen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Hinsichtlich der Begründung wird auf den Bescheid verwiesen.

Den dagegen eingelegten Widerspruch der Klägerin wies die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 27.06.2005 zurück. Die dagegen am 29.07.2005 von der Klägerin erhobene Klage führte zur Aufhebung der vorgenannten Bescheide durch das erkennende Gericht (Urt. v. 17.07.2007 – 4 A 324/05 MD). Der dagegen beim Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt gestellte Antrag auf Zulassung der Berufung blieb ohne Erfolg (Beschl. v. 11.03.2010 – 2 L 110/08).

Mit Schreiben vom 23.01.2008 übersandte der o.g. Notar der Beklagten erneut einen Antrag auf Erteilung eines Zeugnisses hinsichtlich der Nichtausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde für o.g. Grundstück.

Nachdem die Beigeladene und die Klägerin durch den Beklagten mit Schreiben vom 04.03.2008 über die Absicht der Ausübung des Vorkaufsrechts angehört worden waren, fasste der Gemeinderat der Beklagten in seiner Sitzung vom 13.03.2008 den Beschluss, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Mit Bescheid vom 19.03.2008 übte der Beklagte der Beigeladenen gegenüber sein Vorkaufsrecht aus. Zur Begründung führte er im Wesentlichen Folgendes aus: Die Entscheidung beruhe auf § 24 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB. Das verkaufte Grundstück befinde sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Barleben. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes sei für das Flurstück die Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr öffentlich“ festgesetzt worden. Darüber hinaus seien die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt, das Grundstück liege im Bereich eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern“. Die Beklagte beabsichtige auf dem Grundstück öffentliche Parkflächen zu schaffen. Diese seien erforderlich, um den Vorgaben des Bebauungsplanes zu genügen und die im Rahmen der Voruntersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes festgestellten städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Parkplatzdefizite zu beseitigen. Entsprechend der Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sei die Anzahl der Stellplätze für die zunehmende intensivere Nutzung der Kirche auch für kulturelle Veranstaltungen nicht ausreichend. Das favorisierte streitgegenständliche Grundstück sei besonders geeignet, da es nicht bebaut sei und in der Nähe der Kirche sowie der Grundschule „Pierre Trudeau“ liege. Bereits bei den aufgrund Beschlusses des Gemeinderates vom 14.05.1998 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen habe sich der Mangel an Stellplätzen gezeigt, dessen Volumen sich aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes erst im Laufe der Sanierung habe konkretisieren lassen. Neben dem von der Kirche und der Grundschule ausgehenden Bedarf ergebe sich ein solcher bei Großveranstaltungen in der Mittellandhalle, die vom streitgegenständlichen Grundstück fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen sei. Das öffentliche Interesse an der Beseitigung der Missstände im Sanierungsgebiet überwiege die Gewinnerwartung, da der Kauf von vornherein unter dem Vorbehalt des Vorkaufsrechts stehe und ein besonderes privates Interesse von der Klägerin im Rahmen der Anhörung nicht vorgetragen worden sei.

Den dagegen mit Schriftsatz vom 17.04.2008 von der Klägerin eingelegten Widerspruch, in dem die Klägerin insbesondere die Nichteinhaltung der sich aus § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergebenden 2-Monats-Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts rügte, wies die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 12.04.2012 zurück. Zur Begründung führte sie aus, hinsichtlich des auf der Verkäuferseite von einer Vertreterin ohne Vertretungsmacht geschlossenen Vertrages liege ihr die Mitteilung der entsprechenden Genehmigung durch den Verkäufer noch nicht vor. Das Wirksamwerden des Kaufvertrages sei der Beklagten daher noch nicht nachgewiesen worden, so dass die 2-Monats-Frist noch nicht wirksam in Gang gesetzt worden sei.

Am 16.05.2012 hat die Klägerin Klage erhoben, mit der sie ihr Begehren auf Erteilung eines Negativzeugnisses unter Aufhebung des Bescheides über die Ausübung des Vorkaufsrechts weiterverfolgt. Unter Vertiefung ihrer Ausführungen im Widerspruchsverfahren

führt sie dazu im Wesentlichen Folgendes aus: Der erneuten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte stehe bereits die Rechtskraft des Urteils vom 17.07.2007 – 4 A 324/05 MD, durch das der erste Bescheid über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts aufgehoben worden sei, entgegen. Das erkennende Gericht habe rechtskräftig festgestellt, dass die Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 und 3 BauGB nicht vorlägen. Aufgrund der sich aus § 121 VwGO ergebenden Bindung dieser Entscheidung könne über den Streitgegenstand nicht mehr bzw. nicht mehr abweichend entschieden werden. Ein Bescheid mit demselben Inhalt könne daher nicht mehr erlassen werden. Ein Verwaltungsakt, der auf eine Wiederholung des früheren gerichtlich aufgehobenen Verwaltungsaktes hinauslaufe, sei ohne Änderung der Sach- oder Rechtslage ausgeschlossen. Die Beklagte selbst habe insoweit erklärt, dass es sich um eine wiederholende Verfügung handle. Die Sach- und Rechtslage habe sich im Vergleich zum Zeitpunkt der vorangegangenen gerichtlichen Entscheidung nicht geändert. Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, der Nachweis der Vertragsgenehmigung durch die Beigeladene sei noch nicht erfolgt, so dass auch die 2-Monats-Frist des § 28 BauGB noch nicht abgelaufen sei. Denn gerade über diese Frage habe das Verwaltungsgericht in dem vorangegangenen Urteil entschieden und im Zusammenhang mit der Abwendungsbefugnis des Klägers sei auf § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgestellt worden (Seite 5 UA a.E.). Mit der ausdrücklichen Benennung des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der Feststellung, dass es nicht genüge, wenn ein entsprechender Verwendungszweck erst später hinreichend erläutert werde, habe das Verwaltungsgericht deutlich gemacht, dass es nicht nur vom Beginn der 2-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausgegangen sei, sondern auch bereits von dem Ende dieser Frist. Das Gericht habe insoweit auch darauf abgestellt, dass es sich bei dieser Frist um eine Ausschlussfrist handle. Daher stehe die Rechtskraft der vorangegangenen Entscheidung der Beklagten entgegen, wenn sie sich in ihrem neuen Bescheid auf den Nichtbeginn dieser Frist stütze. Schließlich lägen weiterhin keine Gründe des Allgemeinwohls vor, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigten.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 19.03.2008 über die Ausübung des Vorkaufsrechts sowie den Widerspruchsbescheid der Beklagten vom 12.04.2012 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, ihr ein Negativzeugnis hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechend dem Antrag vom 23.01.2008 zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt den Ausführungen der Klägerin entgegen. Dazu führt sie insbesondere aus, die Rechtskraft der vorangegangenen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung stehe der erneuten Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Tragender Grund für die Aufhebung des vorangegangenen Bescheides sei die vom Gericht als ungenügend erkannte Begründung des konkreten Verwendungszwecks für das streitgegenständliche Grundstück. Der

neue Bescheid stelle den Verwendungszweck nunmehr klar. Das Vorkaufsrecht sei auch fristgerecht ausgeübt worden, da die Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB aufgrund der unterbliebenen Mitteilung über die Genehmigung des zunächst von einer vollmachtlosen Vertreterin für die Beigeladene geschlossenen Vertrages noch nicht zu laufen begonnen hatte. Ein entsprechender Nachweis durch den Notar sei dann erst mit Schreiben vom 11. 12.2012 erfolgt.

Die Beigeladene hat sich nicht geäußert und stellt keinen Antrag.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen. Diese Unterlagen waren Gegenstand der Entscheidungsfindung.

Entscheidungsgründe:

Die Klage, über die das Gericht im Einverständnis mit den Beteiligten gemäß § 101 Abs. 2 VwGO durch Urteil ohne (weitere) mündliche Verhandlung entscheidet, ist zulässig aber unbegründet.

Obwohl das Vorkaufsrecht gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer, d.h. der Beigeladenen gegenüber ausgeübt wird, ist auch die Klägerin als Käuferin des Grundstücks klagebefugt, da dieser durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein vertragliches Recht auf Eigentumsverschaffung entzogen wird (VG Magdeburg, Urt. v. 17.07.2007 – 4 A 324/05 unter Verweis auf BVerwG, Beschl. v. 25.05.1982 – 4 B 88.82 –, juris).

Die Klage ist aber nicht begründet. Der Bescheid der Beklagten vom 19.03.2008 über die Ausübung des Vorkaufsrechts und deren Widerspruchsbescheid vom 12.04.2012 sind rechtmäßig, die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des bei der Beklagten beantragten Negativzeugnisses (§§ 113 Abs. 5, 114 VwGO).

Rechtsgrundlage für das von der Beklagten geltend gemachte Vorkaufsrecht ist § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist. Daneben steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Nach Satz 2 dieses Absatzes hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Der erneuten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte steht zunächst nicht die Rechtskraft des hinsichtlich des vorangegangenen Bescheides der Beklagten ergangenen Urteils der erkennenden Kammer im Verfahren 4 A 324/05 vom 17.07.2007 entgegen.

In Rechtskraft erwächst insoweit neben der Aufhebung der damals angegriffenen Bescheide der Beklagten nur, dass bei unveränderter Sach- und Rechtslage ein inhaltsgleicher Bescheid nicht erlassen werden dürfte. Ein Bescheid, bei dem Tenor und Begründung mit dem vorangegangenen Bescheid identisch sind, dürfte nicht erlassen werden (vgl.: Kopp, VwGO, 19. Auflage, Rn. 21 zu § 121 m.w.N.). Im Hinblick auf die vorangegangene Anfechtungsklage beschränkt sich die Rechtskraftwirkung auf die vom Gericht zu prüfenden und die Entscheidung tragenden Aufhebungsgründe (vgl. Kopp, a.a.O., m.w.N.).

Das Gericht hat die vorangegangene Aufhebungsentscheidung darauf gestützt, dass die Beklagte in der aufgehobenen Vorkaufsrechtserklärung entgegen § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, d.h. im Zeitpunkt des Erlasses des damaligen Bescheides, den Verwendungszweck des Grundstücks nicht angegeben habe, da die gegebene Begründung diesen Voraussetzungen nicht gerecht werde. Zur Begründung seiner Rechtsauffassung, warum diese Begründung bereits mit dem Bescheid gegeben werden muss, hat sich das Gericht nachfolgend mit den gesetzlich vorgesehenen fristgebundenen Fragen der Abwendungsbefugnis des Käufers beschäftigt und in diesem Zusammenhang auf die sich aus §§ 27 f. BauGB ergebenden Fristen verwiesen. Positive Feststellungen über Beginn und/oder Ablauf dieser Fristen im konkreten Verfahren enthält die Entscheidung dagegen nicht.

Der Ausübung steht nicht der Ablauf der sich aus § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergebenden 2-Wochen-Frist entgegen. Denn der Lauf der Frist setzt voraus, dass der Beklagten das Vorliegen eines wirksamen Kaufvertrages mitgeteilt worden ist. Aufgrund der schwebenden Unwirksamkeit des der Beklagten zunächst mitgeteilten Kaufvertrages, da die Verkäuferseite zunächst durch eine vollmachtlose Vertreterin vertreten worden war und dem Umstand, dass die nachfolgende Genehmigung der Beklagten durch die Beigeladene erst im Jahre 2012 mitgeteilt worden war, hatte die Beklagte objektiv zuvor keine Kenntnis vom Vorliegen eines wirksamen Kaufvertrages.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beginnt erst dann, wenn eine der Kaufvertragsparteien dem Vorkaufsberechtigten mitgeteilt hat, fehlende Genehmigungen (hier: wegen Vertragsschluss durch vollmachtslosen Vertreter erforderlich) seien erteilt worden. Der Umstand, dass der Vorkaufsberechtigte aus gewissen Indizien möglicherweise darauf schließen kann, die Genehmigung sei erteilt worden, reicht nicht aus, den Fristenlauf auszulösen (OVG Niedersachsen, Beschluss vom 27.05.2008 – 1 ME 77/08 –, juris).

Im Hinblick auf die an die Mitteilung geknüpften Rechtsfolgen (Beginn der Ausschlussfrist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) reicht es daher nicht aus, dass die Beklagte

vermutlich bereits deutlich vor Erlass des zweiten Bescheides vom Vorliegen eines wirk-samen Grundstückskaufvertrages ausgegangen sein dürfte.

Das Recht der Beklagten, die Ausübung des Vorkaufsrechts im Jahre 2008 erneut zu er-klären, ist auch nicht durch Verwirkung untergegangen. Trotz des erheblichen Zeitraums zwischen der 1. Mitteilung eines Kaufvertrages im Jahre 2004 und dem 2. Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte im Jahre 2008 hat die Beklagte der Klägerin gegenüber nicht den Eindruck erweckt, dass sie von der Ausübung des Vor-kaufsrechts absehen werde. Im Gegenteil dazu hat die Beklagte den streitgegenständli-chen Vorkaufsrechtsbescheid bereits zu einem Zeitpunkt erlassen, zu dem das vorange-gangene Verfahren noch beim Obergerichtsgericht des Landes Sachsen-Anhalt an-hängig war.

Das von der Beklagten ausgeübte Vorkaufsrecht ist auch materiell-rechtlich nicht zu be-anstanden, dabei ist die gerichtliche Kontrolle hinsichtlich der nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch zu treffenden Ermessensentscheidung auf die Überprüfung von Ermessens-fehlern beschränkt.

Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen vor. Denn ausweislich der Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift Ortskern Barle-ben zum Stand der bei Ausübung des Vorkaufsrechts geltenden 7. Änderung aus dem Jahre 2006 war für das streitgegenständliche Grundstück (Flurstück 1031/4, Flur 16 der Gemarkung Barleben) mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr öffentlich“ eine Nut-zung zu öffentlichen Zwecken festgesetzt.

Der Vorkaufsrechtsbescheid wird auch den Anforderungen des § 24 Abs. 3 BauGB ge-recht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfert-igt. Insoweit hat die Beklagte die Ausübung des Vorkaufsrechts mit der bebauungsplan-konformen Absicht, auf dem Grundstück öffentliche Parkflächen zu schaffen, begründet und die Absicht zur Behebung städtebaulicher Missstände im Hinblick auf das Fehlen ausreichender Stellplätze in diesem Bereich ausführlich dargelegt. Auf die entsprechen-ten Ausführungen in dem Bescheid der Beklagten vom 19.03.2008 wird Bezug genom-men. Im Rahmen der Darlegungen des öffentlichen Interesses hat die Beklagte auch die Interessen der Vertragsparteien (Klägerin und Beigeladene) in ihre Ermessenserwägung ohne erkennbare Ermessensfehler mit eingestellt. Da die Beklagte inzwischen das ge-samte Grundstück für die Schaffung von öffentlichen Parkflächen vorsieht, stellt sich die Ausübung des Vorkaufsrechts über das gesamte Grundstück auch nicht als unverhältnis-mäßig dar.

Die Beklagte hat schließlich auch entsprechend § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Aus-übung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks konkret benannt, wie dies auch für eine rechtzeitige Information des Käufers im Hinblick auf Fragen der Abwendungsbefugnis erforderlich ist.

Da die selbständig auf § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gestützte Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich nicht zu beanstanden ist und dem von der Klägerin geltend gemachten Anspruch auf Erteilung eines Negativzeugnisses entgegensteht, kann die Frage, ob die Beklagte das Vorkaufsrecht daneben zusätzlich auch auf § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Lage des Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) stützen konnte, dahingestellt bleiben.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nach § 162 Abs. 3 VwGO nicht für erstattungsfähig zu erklären, da die Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt und sich somit keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG. Danach geht das Gericht unter Orientierung an dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Stand 2013) im Falle der Anfechtung einer Vorkaufsrechtsentscheidung und des Begehrens eines Negativzeugnisses durch den Käufer von einem Streitwert in Höhe von 25 % des Kaufpreises aus.

Ausgefertigt
Magdeburg, 23. Sep. 2014

Gubon
(Giebson) Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

