

letzte Aktualisierung: 20.7.2018

VG Ansbach, Urt. v. 31.1.2018 – AN 9 K 16.02001

BauGB §§ 24 Abs. 1, 28 Abs. 1 S. 2 u. 3

Folgen einer erfolgreichen Klage gegen Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

1. Die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Grundstücksverkäufer ist ein privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt. Wird er infolge einer dagegen erhobenen Klage rückwirkend aufgehoben, so gilt auch das Vorkaufsrecht nachträglich als nicht mehr ausgeübt. Damit entfällt zugleich die Drittwirkung des Verwaltungsakts gegenüber dem Käufer.
2. Ein Informationsschreiben, das den Käufer lediglich über die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer in Kenntnis setzt, stellt keinen Verwaltungsakt dar, mit dem die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Käufer festgestellt wird. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Titel:

Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts

Normenkette:

BauGB § 28 Abs. 1 S. 2 u 3

Leitsätze:

- 1. Wird ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB gegenüber dem Grundstücksverkäufer ausgeübt und hebt auf die dagegen erhobene Klage das Gericht diesen Verwaltungsakt rückwirkend auf, gilt auch das Vorkaufsrecht nachträglich als nicht mehr ausgeübt. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts betrifft auch den Käufer. Allerdings handelt es sich hierbei nur um die Drittwirkung des eigentlich an den Verkäufer gerichteten Verwaltungsaktes. Wird dieser Verwaltungsakt aufgehoben, entfällt auch die Drittwirkung. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Ein Schreiben, in dem der Käufer über die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer informiert wird, stellt keine Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Käufer dar. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Anspruch auf Erteilung eines Negativzeugnisses, gesetzliches Vorkaufsrecht

Fundstelle:

BeckRS 2018, 001207

Tenor

1. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 20. Juni 2016 verpflichtet, den Klägern über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts betreffend das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... ein Negativzeugnis auszustellen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kostenschuldnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v. H. des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

- 1** Die Kläger begehren die Erteilung eines Zeugnisses über die Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Beklagte.
- 2** Mit notariellem Kaufvertrag vom 28. Mai 2014 verkaufte Herr ... den Grundbesitz der Gemarkung ... FINr. ... an die Kläger zu je einem Drittel. Unter dem 10. Juni 2014 beschloss der Stadtrat der Beklagten die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Hinblick auf das o.g. Grundstück. Die Verwaltungsgemeinschaft ... setzte mit Schreiben vom 16. Juni 2014 den Verkäufer hierüber in Kenntnis. Mit Klage vom 18. August 2014 (AN 9 K 16.00069) erhoben die Kläger zu 1) und 2) hiergegen Klage und beantragten, das Schreiben, mit dem die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt wurde, aufzuheben. Mit (rechtskräftigem) Urteil vom 24. Februar 2016 hat das Bayerische Verwaltungsgericht Ansbach der Klage stattgegeben und den Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben.
- 3** Im Nachgang baten die Notare ... und ... die Beklagte namens der Kläger mit an die Verwaltungsgemeinschaft ... gerichteten Schreiben vom 16. Juni 2016 um Erteilung eines Negativzeugnisses hinsichtlich des Vorkaufsrechts. Mit Schreiben vom 20. Juni 2016 lehnte die Verwaltungsgemeinschaft die Ausstellung eines derartigen Zeugnisses mit der Begründung ab, der Mitkäufer ... habe der Ausübung des Vorkaufsrechts damals nicht widersprochen. Er sei im Verwaltungsverfahren AN

9 K 16.00069 nicht beteiligt gewesen, so dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ihm gegenüber wirksam geworden sei.

- 4 Mit am 12. Oktober 2016 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach eingegangenen Schriftsatz haben die Klägerin Klage erhoben. Zur Begründung tragen Sie im Wesentlichen vor, das ursprünglich ausgeübte Vorkaufsrecht sei seitens des Verwaltungsgerichts aufgehoben worden. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Ausübung des Vorkaufsrechts könne dieses auch nicht mehr ausgeübt werden. Insofern bestehe ein Anspruch auf Erteilung des begehrten Negativzeugnisses. Die rechtskräftige Entscheidung im Verfahren AN 9 K 16.00069 reiche nicht aus, um den entsprechenden Grundbuchvollzug (insbesondere Auffassung) grundbuchmäßig zu vollziehen. Die Grundbuchsperrung des § 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB könne nur dann aufgehoben werden, wenn ein entsprechendes Negativzeugnis vorgelegt werde.
- 5 Die Kläger beantragen,
Die Beklagte wird verurteilt, in Vollzug des Kaufvertrages, URNr. ... des Notars ..., Notar in ... vom 28. Mai 2014 folgendes Negativattest in Schriftform zu erklären:
Für das Grundstück FINr. ... in ..., Gemarkung ..., Grundbuch des Amtsgericht ... von ..., Blatt ..., wird im Wege eines Zeugnis bescheinigt, dass ein Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 24 ff. BauGB) nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird.
- 6 Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2016 beantragt die Beklagte,
die Klage abzuweisen.
- 7 Sie erwidert, ein Anspruch auf Ausstellung eines Negativzeugnisses bestehe nicht. Die Beklagte habe beim Kauf des Grundstücks ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer wie auch den Käufern und jetzigen Klägern durch jeweiligen Bescheid vom 16. Juni 2014 ausgeübt. Der Kläger zu 3) habe kein Rechtsmittel gegen den ihm zugestellten Bescheid erhoben. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist insoweit ihm gegenüber rechtswirksam geworden.
- 8 Die Beteiligten haben übereinstimmend auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet. Mit Beschluss vom 29. Januar 2018 wurde der Rechtsstreit nach Anhörung der Beteiligten der Einzelrichterin zur Entscheidung übertragen.
- 9 Wegen weiterer Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 10 Die Klage, über die wegen Einverständnisses der Beteiligten gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden kann, hat Erfolg.
- 11 Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist sie als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO statthaft. Das von den Klägern begehrte Zeugnis über die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts stellt einen (begünstigenden) Verwaltungsakt dar (vgl. OVG NRW, U.v. 24.4.1979 – VII A 2294/78 – juris Rn. 23). Die Beklagte hat den Antrag des von den Klägern beauftragten und in deren Namen handelnden Notars vom 16. Juni 2016, sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts betreffend das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... zu erklären, mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft ... vom 20. Juni 2016 abgelehnt. Auch die Klagefrist ist gewahrt. Da dem Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft vom 20. Juni 2016 eine Rechtsbehelfsbelehrung fehlt, gilt für die Frist zur Erhebung der Klage hier die Jahresfrist des § 58 Abs. 2 VwGO. Selbst wenn dem Schreiben keine Verwaltungsaktqualität zukommen würde, wäre die Klage jedenfalls als Untätigkeitsklage gemäß § 75 VwGO statthaft. Da die Kläger die Beklagten bereits im Juni 2016 um Ausstellung eines Negativzeugnisses ersucht haben, begegnet die mit Schriftsatz vom 12. Oktober 2016 erfolgte Klageerhebung vor dem Hintergrund des § 75 Satz 2 VwGO keinen Bedenken.
- 12 Die Klage ist auch begründet. Die Ablehnung der Ausstellung des Negativzeugnisses ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in subjektiven Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO). Die Kläger haben gegen die Beklagte einen

Anspruch auf Erteilung eines derartigen Zeugnisses.

- 13** Rechtsgrundlage für den begehrten Verwaltungsakt ist § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es – wie hier – nicht (wirksam) ausgeübt, hat die Gemeinde nach dieser Regelung auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Die Ausübung bzw. Nichtausübung des Vorkaufsrechts und folglich auch die Ausstellung des Negativzeugnisses sind dabei Hoheitsakte im eigenen Wirkungskreis, da das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB als öffentlich-rechtliche Belastung auf den von ihm erfassten Grundstücken ruht und damit der Sicherung der Bauleitplanung der Gemeinde dient. Die Klage wurde daher zutreffend nicht gegen die Verwaltungsgemeinschaft ... sondern gegen die Beklagte als Mitgliedsgemeinde gerichtet. Sofern die Verwaltungsgemeinschaft vorliegend tätig wurde, handelte diese lediglich im Namen und Auftrag der Beklagten als Mitgliedsgemeinde und damit als deren Behörde (vgl. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 VGemO).
- 14** Zwar wurde seitens der Beklagten zunächst mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft ... vom 16. Juni 2014 — das Vorkaufsrecht gegenüber dem Grundstücksverkäufer ausgeübt. Es handelt sich hierbei um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt (BVerwG, B.v. 30.11.2009 – 4 B 52/09 – juris Rn. 5). Dieser wurde jedoch auf die hiergegen gerichtete Klage der Kläger zu 1) und 2) mit Urteil vom 24. Februar 2016 vom Verwaltungsgericht Ansbach rückwirkend aufgehoben, so dass auch das Vorkaufsrecht nachträglich als nicht mehr ausgeübt gilt.
- 15** Soweit sich die Beklagte darauf beruft, dass der Kläger zu 3) nicht gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts geklagt habe und diese damit (jedenfalls ihm gegenüber) bestandskräftig geworden sei, kann dem nicht zugestimmt werden. Zwar betrifft die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Käufer, da diesen ihr vertragliches Recht auf Verschaffung des Eigentums entzogen wird. Allerdings handelt es sich hierbei nur um die Drittwirkung des eigentlich an den Verkäufer gerichteten Verwaltungsaktes. Wird dieser Verwaltungsakt also im Zuge einer Anfechtungsklage aufgehoben, entfällt damit konsequent auch seine Drittwirkung. Ob alle oder nur einzelne von der Ausübung des Vorkaufsrechts Betroffene Klage erhoben haben, ist hierbei unerheblich.
- 16** Eine Bindungswirkung für einen Käufer könnte allenfalls dann eintreten, wenn diesem gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts bestandskräftig festgestellt worden wäre. Eine derartige Feststellung würde aber einen zusätzlichen neben die Ausübung des Vorkaufsrechts tretenden Verwaltungsakt erfordern, der sich an den Käufer richtet und diesem gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts feststellt. Dass ein solcher feststellender Verwaltungsakt gegenüber dem Kläger zu 3) zu irgendeinem Zeitpunkt ergangen ist, ist jedoch nicht ersichtlich und wurde seitens der Beklagten auch nicht vorgetragen. Ein Informationsschreiben, das den Käufer lediglich über die gegenüber dem Verkäufer erfolgte Ausübung des Vorkaufsrechts in Kenntnis setzt, kann nicht als ein solcher Verwaltungsakt gewertet werden. Bei einem solchen Schreiben handelt es sich nämlich lediglich um die Bekanntmachung des an den Verkäufer gerichteten Verwaltungsaktes, nicht aber um einen eigenständigen an den Käufer gerichteten mit dem obigen feststellenden Regelungsinhalt.
- 17** Nach alledem ergibt sich der geltend gemachte Anspruch auf Erteilung des beantragten Negativzeugnisses, da die Beklagte ein Vorkaufsrecht am Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... – unabhängig davon, ob ein solches überhaupt besteht – bereits in zeitlicher Hinsicht nicht mehr ausüben kann (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Klage ist daher stattzugeben, wobei das Gericht nicht an den Wortlaut des Klageantrags gebunden ist (§ 88 VwGO).
- 18** Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.